



VYSOKÉ UČENÍ TECHNICKÉ V BRNĚ
BRNO UNIVERSITY OF TECHNOLOGY



FAKULTA STAVEBNÍ
ÚSTAV STAVEBNÍ EKONOMIKY A ŘÍZENÍ

FACULTY OF CIVIL ENGINEERING
INSTITUTE OF STRUCTURAL ECONOMICS AND MANAGEMENT

ZPŮSOBY STANOVENÍ CENY OBVYKLÉ RODINNÉHO DOMU METHODS OF MARKET PRICING OF HOUSE

DIPLOMOVÁ PRÁCE
DIPLOMA THESIS

AUTOR PRÁCE
AUTHOR

BC. TEREZA HLAVÁČKOVÁ

VEDOUCÍ PRÁCE
SUPERVISOR

ING. ZDENĚK KREJZA, PH.D.

BRNO 2015




VYSOKÉ UČENÍ TECHNICKÉ V BRNĚ FAKULTA STAVEBNÍ

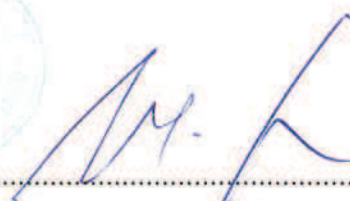
Studijní program	N3607 Stavební inženýrství
Typ studijního programu	Navazující magisterský studijní program s prezenční formou studia
Studijní obor	3607T038 Management stavebnictví
Pracoviště	Ústav stavební ekonomiky a řízení

ZADÁNÍ DIPLOMOVÉ PRÁCE

Diplomant	Bc. Tereza Hlaváčková
Název	Způsoby stanovení ceny obvyklé rodinného domu
Vedoucí diplomové práce	Ing. Zdeněk Krejza, Ph.D.
Datum zadání diplomové práce	31. 3. 2014
Datum odevzdání diplomové práce	16. 1. 2015

V Brně dne 31. 3. 2014


.....
doc. Ing. Jana Korytářová, Ph.D.
Vedoucí ústavu


.....
prof. Ing. Rostislav Drochytka, CSc., MBA
Děkan Fakulty stavební VUT

Podklady a literatura

BRADÁČ, A. Teorie oceňování nemovitostí. 4. přepracované vydání, Brno: CERM, 2004. 578 s. ISBN 80-7204-332-3

Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a související předpisy

TICHÁ, A., TICHÝ, Z., VYSLOUŽIL, R., ŠIMÁČEK, O. Rozpočtování kalkulace ve výstavbě díl I. Brno: CERM, 2004. ISBN 80-214-2639-X

MARKOVÁ, L., CHOVANEC, J. Rozpočtování kalkulace ve výstavbě díl II. Brno: CERM, 2004. ISBN 80-214-2639-X

Cenové publikace ÚRS Praha a.s.

Realitní portály

Zásady pro vypracování (zadání, cíle práce, požadované výstupy)

Cílem práce je definovat způsoby/metody ocenění rodinného domu cenou obvyklou.

1. Definice základních pojmů cena, cena obvyklá, rodinný dům, trh, náklady atd.
2. Stanovit metody ocenění rodinného domu cenou obvyklou
3. Ocenit rodinný dům cenou obvyklou různými metodami
4. Analýza a definice specifík jednotlivých způsobů ocenění cenou obvyklou

Výstupem práce bude porovnání jednotlivých metod stanovení ceny obvyklé rodinného domu

Struktura bakalářské/diplomové práce

VŠKP vypracujte a rozčleňte podle dále uvedené struktury:

1. Textová část VŠKP zpracovaná podle Směrnice rektora "Úprava, odevzdávání, zveřejňování a uchovávání vysokoškolských kvalifikačních prací" a Směrnice děkana "Úprava, odevzdávání, zveřejňování a uchovávání vysokoškolských kvalifikačních prací na FAST VUT" (povinná součást VŠKP).
2. Přílohy textové části VŠKP zpracované podle Směrnice rektora "Úprava, odevzdávání, zveřejňování a uchovávání vysokoškolských kvalifikačních prací" a Směrnice děkana "Úprava, odevzdávání, zveřejňování a uchovávání vysokoškolských kvalifikačních prací na FAST VUT" (nepovinná součást VŠKP v případě, že přílohy nejsou součástí textové části VŠKP, ale textovou část doplňují).



Ing. Zdeněk Krejza, Ph.D.
Vedoucí diplomové práce

ABSTRAKT

Tato diplomová práce definuje způsoby stanovení ceny obvyklé rodinného domu. K metodám, které vedou ke zjištění obvyklé ceny, patří metoda zjištění věcné hodnoty, metoda srovnávací, metoda zjištění výnosové hodnoty, metoda střední hodnoty, na kterou navazuje Naegeliho metoda váženého průměru, Bradáčova úprava metody váženého průměru a metoda zbytku. Dále se práce zabývá analýzou použitých metod v praxi a v závěru jsou tyto metody vyhodnoceny.

KLÍČOVÁ SLOVA

Rodinný dům, obvyklá cena, oceňování nemovitostí, metody oceňování, stavebnictví

ABSTRACT

This thesis defines the methods of determining the normal price of a house. Among the methods that lead to the detection of the normal price, the method includes finding material values, comparative method, the method of determination of the yield value method of averaging, which is connected to Naegeliho weighted average method, Bradáčova modification weighted average method and the rest. Further analyzes of the established method in practice and as a result these methods will be compared with each other.

KEYWORDS

Family house, usual price, property valuation, valuation methods, building

Bibliografická citace VŠKP

Bc. Tereza Hlaváčková *Způsoby stanovení ceny obvyklé rodinného domu*. Brno, 2015. 76 s., 10 s. příl. Diplomová práce. Vysoké učení technické v Brně, Fakulta stavební, Ústav stavební ekonomiky a řízení. Vedoucí práce Ing. Zdeněk Krejza, Ph.D.

Prohlášení:

Prohlašuji, že jsem diplomovou práci zpracovala samostatně a že jsem uvedla všechny použité informační zdroje.

V Brně dne

.....
podpis autora
Tereza Hlaváčková

Poděkování

Touto cestou bych velmi ráda poděkovala Ing. Zdeňku Krejzovi, Ph.D. za cenné připomínky a odborné rady, které přispěly ke zdárnému vytvoření této práce.

OBSAH

1	ÚVOD, CÍL PRÁCE	7
2	OCEŇOVÁNÍ A CENOTVORBA.....	8
2.1	Oceňování nemovitostí	8
2.1.1	Základní pojmy.....	9
2.1.2	Podklady pro oceňování nemovitostí	11
2.1.3	Programy pro oceňování nemovitostí.....	13
2.2	Cena a hodnota	17
2.3	Cena obvyklá	18
2.4	Metody zjištění obvyklé ceny.....	19
2.4.1	Zjištění věcné hodnoty	19
2.4.2	Zjištění výnosové hodnoty	19
2.4.3	Srovnávací metoda	20
2.4.4	Metoda střední hodnoty	21
2.4.5	Naegeliho metoda váženého průměru	22
2.4.6	Bradáčova úprava metody váženého průměru	23
2.4.7	Metoda zbytku	23
2.5	Vlivy působící na obvyklou cenu nemovitosti.....	23
2.5.1	Demografický vliv.....	23
2.5.2	Legislativní vliv	24
2.5.3	Ekonomický vliv	24
2.5.4	Ekologický vliv	27
3	STAVEBNICTVÍ.....	29
3.1	Klasifikace ve stavebnictví.....	29
3.1.1	Jednotná klasifikace stavebních objektů (KSO, JKSO)	29

3.1.2	Klasifikace stavebních děl (CZ-CC)	30
3.1.3	Třídník stavebních konstrukcí a prací (TSKP)	32
4	PŘÍPADOVÁ STUDIE	33
4.1	Obecný postup	33
4.2	Průzkum	34
4.3	Vyhodnocení metod	65
5	ZÁVĚR	72
6	SEZNAM POUŽITÉ LITERATURY	73
7	SEZNAM TABULEK	75
8	SEZNAM GRAFŮ	75
9	SEZNAM OBRÁZKŮ	75
10	SEZNAM VZORCŮ	75
11	SEZNAM PŘÍLOH	76
12	PŘÍLOHA A	77

1 ÚVOD, CÍL PRÁCE

Téma diplomové práce jsem si vybrala, protože mě problematika oceňování nemovitostí velice zajímá a v dnešní době je stále velmi aktuálním tématem. Trh s nemovitostmi je v České republice velmi rozšířený a různorodý. Na trhu s nemovitostmi zatím převažuje nabídka nad poptávkou. Poptávka po nemovitostech je v různých časových etapách odlišná, záleží na trendu ve společnosti.¹

Cílem diplomové práce je analýza možných způsobů stanovení ceny obvyklé nemovitostí. Dále se budu zabývat vlivy, které na cenu obvyklou působí, a budu zjišťovat, u které z metod oceňování je obvyklá cena nejpřesnější. Diplomová práce je rozdělena do části teoretické a praktické.

První část diplomové práce se bude zabývat teoretickými poznatky z oblasti oceňování nemovitostí a stavebnictví. V první kapitole se práce bude věnovat oceňování nemovitostí, základními pojmy z oceňování, podklady potřebnými pro oceňování nemovitostí a oceňovací programy, které jsou v dnešní době využívány. Dále se bude zabývat pojmem cenotvorba, který je nutný znát v metodice oceňování, budou vysvětleny druhy cen a podrobně popsán pojem obvyklá cena, který bude hlavní náplní diplomové práce. Práce bude definovat metody ke zjištění obvyklé ceny nemovitosti a faktory, které mají na obvyklou cenu vliv z hlediska demografického, legislativního, ekonomického a ekologického. Poslední kapitola teoretické části se bude zabývat pojmem stavebnictví.

Ve druhé, praktické části práce, se budou analyzovat způsoby stanovení ceny obvyklé rodinného domu. Mezi způsoby zjištění ceny obvyklé patří metoda zjištění věcné hodnoty, metoda srovnávací, metoda zjištění výnosové hodnoty, metoda střední hodnoty, na kterou navazuje Naegeliho metoda váženého průměru, Bradáčova úprava metody váženého průměru a metoda zbytku. Tyto metody budou aplikovány na rodinném domě, který se nachází ve Slavkově u Brna, postavený v roce 2012. Jedná se o novostavbu, se zahradou a parkovacím stáním v klidné lokalitě. V závěru práce budou tyto metody řádně srovnány a následně vyhodnoceny.

¹ Trh s nemovitostmi. Český statistický úřad. Dostupné z: <http://www.czso.cz>

2 OCEŇOVÁNÍ A CENOTVORBA

2.1 Oceňování nemovitostí

Nemovitosti jsou oceňovány podle zákona č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku). Zákon se zabývá způsoby a postupy oceňování. U některých vyjmenovaných ustanovení odkazuje na prováděcí předpis či oceňovací vyhlášku. Obsahem vyhlášky je oceňování pozemků, staveb, trvalých porostů a majetkových práv.

Zákon se skládá z části první, která se zabývá základním ustanovením. Druhá část (§2 až §9) definuje oceňování pozemků, tj. stavební pozemek, zemědělský pozemek, lesní pozemek, pozemky vodní plochy a jiné pozemky. Třetí část (§10 až §38) je složena ze tří hlav, popisuje způsoby oceňování staveb třemi způsoby – nákladovým, kombinací nákladového a výnosového způsobu, dále porovnávacím způsobem. Věcná práva k nemovitým věcem jsou popsány ve čtvrté části (§39). Část pátá (§40 až §46) popisuje oceňování trvalých porostů, jako jsou lesní porosty, nelesní porosty a ovocné dřeviny, vinná réva, chmelové a okrasné rostliny.

Vyhláškou č. 199/2014 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku (oceňovací vyhláška) platnou od 26. 9. 2014 se mění členění nemovitostí a nově je zařazeno ocenění jednotky a práva stavby. Stavební pozemky, pokud nejsou zařazeny v cenové mapě stavebních pozemků obce do skupiny parcel označených cenou, se nově oceňují porovnávacím způsobem. Došlo ke změně ocenění staveb nákladovým způsobem. Cena stavby se v postupu ocenění liší podle toho, zda se jedná o stavbu samostatnou či stavbu jako součást pozemku. Jako každoročně byla provedena aktualizace koeficientů změn cen K_i v příloze č. 38. Koeficienty prodejnosti K_p byly zrušeny vzhledem k nové úpravě ocenění. Oceňování kombinací nákladového a výnosového způsobu se nijak zásadně nemění. U porovnávacího způsobu ocenění nedošlo k zásadním změnám. Jsou aktualizovány základní ceny nemovitostí oceňovaných porovnávacím způsobem v příslušné příloze. Základní ceny vycházejí z cen

Pokud je stavba součástí pozemku, pak se k ceně pozemku její cena připočítává. Cena stavby, která je samostatnou věcí, je upravena polohovým koeficientem ve vazbě na trh a polohu.

2.1.1 Základní pojmy

➤ Nemovitost³

Do nemovitých věcí patří pozemky a podzemní stavby se samostatným účelovým určením, jakož i věcná práva k nim, a práva, která za nemovité věci prohlásí zákon. Pokud jiný právní předpis stanoví, že určitá věc není součástí pozemku, a nelze ji přemístit na jiné místo bez porušení její podstaty, patří i tato věc do věcí nemovitých.

➤ Rodinný dům⁴

Rodinný dům patří do kategorie pozemní stavby, označuje se jako stavba pro bydlení, která svým stavebním uspořádáním odpovídá požadavkům na rodinné bydlení a je v ní více jak polovina podlahové plochy místností a prostorů určena k bydlení. Rodinný dům může mít maximálně dvě nadzemní a jedno podzemní podlaží. Může se skládat nejvýše ze tří samostatných bytů.

➤ Stavba⁵

„Stavbou se rozumí veškerá stavební díla, která vznikají stavební nebo montážní technologií, bez zřetele na jejich stavebně technické provedení, použité stavební výrobky, materiály a konstrukce, na účel využití a dobu trvání. Dočasná stavba je stavba, u které stavební úřad předem omezí dobu jejího trvání. Za stavbu se považuje také výrobek plnící funkci stavby. Stavba, která slouží reklamním účelům, je stavba pro reklamu.“

² Vyhláška 199/2014 Sb. k provedení zákona o oceňování majetku. Dostupné z: http://www.znaleckyportal.cz/index.php?option=com_content&view=article&id=247:ocenovaci-vyhlaska-pro-rok-2014&catid=73:ekonomika-ceny-a-odhady&Itemid=113

³ Občanský zákoník č. 89/2012 Sb. § 498 Nemovité a movité věci. Dostupné z: <http://www.zakonyprolidi.cz/cs/2012-89>

⁴ Vyhláška MMR č. 137/1998 Sb., o obecných požadavcích na výstavbu. § 3

⁵ Zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu. § 2, odst. 3. Dostupné z: <http://business.center.cz/business/pravo/zakony/stavebni/>

➤ **Pozemek⁶**

Stavebním pozemkem je chápán pozemek, jeho část nebo soubor pozemků, který je vymezený a určený k umístění stavby územním rozhodnutím nebo regulačním plánem. Zastavěný stavební pozemek je evidovaný v katastru nemovitostí jako stavební parcela a další pozemkové parcely zpravidla pod společným oplocením, který tvoří souvislý celek s obytnými a hospodářskými budovami. Nezastavitelný pozemek nelze zastavět na území obce, pokud nemá vydaný územní plán. Do této skupiny patří pozemek veřejné zeleně a parku sloužící k obecnému užívání.

➤ **Obestavěný prostor⁷**

Obestavěný prostor rodinného domu je součtem obestavěných prostor spodní a vrchní části stavby a zastřešení. Obestavěný prostor základů se neuvažuje.

➤ **Zastavěná plocha stavby⁸**

Pro zastavěnou plochu stavby se je používána zkratka ZP. Jedná se o plochu, která je ohraničená pravoúhlými průměty vnějšího líce svislých konstrukcí všech nadzemních i podzemních podlaží do vodorovné roviny.

➤ **Podlahová plocha⁹**

Podlahová plocha je plocha místností v půdorysném řezu a prostorů, které jsou stavebně upravené k účelovému využití ve stavbě. Vedeny v úrovni horního líce podlahy podlaží, ve kterém se nacházejí.

➤ **Trh s nemovitostmi¹⁰**

Na trhu s nemovitostmi má zásadní vliv nabídka s poptávkou. Nabídka a poptávka ovlivňují cenu nemovitosti. Pokud je na trhu více poptávajících než nabízejících, ceny nemovitostí rostou a naopak. Trh s nemovitostmi je lokální záležitostí, je ovlivňován celou řadou faktorů.

⁶ Zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu. § 2, odst. 1. Dostupné z: <http://business.center.cz/business/pravo/zakony/stavebni/>

⁷ Vyhláška 199/2014 Sb. k provedení zákona o oceňování majetku. Příloha č. 1. ISBN 978-80-7488-069-8

⁸ Vyhláška 199/2014 Sb. k provedení zákona o oceňování majetku. Příloha č. 1. ISBN 978-80-7488-069-8

⁹ Vyhláška 199/2014 Sb. k provedení zákona o oceňování majetku. Příloha č. 1. ISBN 978-80-7488-069-8

¹⁰ Trh s nemovitostmi. Dostupné z: <http://www.vlastnici.cz/nabidka-poptavka-ovlivuje-prodej-nemovitosti.php>

➤ **Cenové mapy pozemků¹¹**

Cenové mapy slouží k oceňování stavebních pozemků na území obce či města převážně pro účely daně z převodu nemovitostí, daně dědické či darovací a pro všechny ostatní případy, kdy je vyžadováno ocenění podle zvláštního předpisu.

V současné době je platných dvanáct cenových map měst a obcí. Nejvíce cenových map vydala města Olomouc a Praha.

➤ **Náklady¹²**

Náklady životního cyklu stavby jsou spojené s realizací, užíváním a likvidací nemovitosti. Náklady lze rozdělit do 3 základních skupin. První skupinu tvoří náklady přímo související s technickými parametry stavby, jsou to investiční náklady, náklady na opravy a udržování budovy, rekonstrukci, modernizaci a likvidaci budovy. Druhou skupinou jsou provozní náklady stavby, do kterých patří náklady na energie, úklid, odpisy. Další část tvoří administrativní náklady spojené se správou nemovitosti, kam řadíme daně, pojištění nemovitosti a správa budovy.

2.1.2 Podklady pro oceňování nemovitostí¹³

Pro vyhotovení znaleckého posudku jsou potřeba následující podklady, které je nutno uvést v nálezové části posudku. Daný podklad bude označen názvem a datem, kdy byl podklad vydán, dále bude uvedeno číslo jednací.

Podklady pro ocenění nemovitostí:

1. Výpis z katastru nemovitostí

Výpis z katastru nemovitostí jinak nazýván jako list vlastnictví, by neměl být starší jak 3 měsíce. Výpis z katastru nemovitostí vydává katastrální úřad. Výpis z katastru nemovitostí uvádí vlastníka pozemku, jednotlivé parcely – parcelní číslo, druh pozemku, výměru, dále jsou uvedeny omezení vlastnického práva (např. věcná břemena) a jiné údaje.

2. Kopie katastrální mapy

¹¹ Cenové mapy pozemků. Dostupné z: <http://www.cenovemapy.cz/>

¹² Cena a náklady životního cyklu stavebního díla. Dostupné z: www.fce.vutbr.cz

¹³ Podklady pro oceňování nemovitostí. Dostupné z: <http://ocenovani-nemovitosti.webnode.cz/podklady-pro-oceneni/>

Kopii katastrální mapy lze získat na katastrálním úřadě. V mapě je potřeba zaznačit oceňovaný pozemek. Katastrální mapa by měla být co nejnovější jako u výpisu z katastru nemovitostí.

3. **Geometrický plán pro zaměření staveb**

Geometrický plán je výsledkem geodetické činnosti. Geometrický plán je součástí všech listin (kupní smlouvy, kolaudačního rozhodnutí, atd.), podle kterých má být proveden zápis do katastru nemovitostí, pokud je třeba předmět zápisu zobrazit do katastrální mapy.

4. **Cenová mapa pozemků**

Cenová mapa pozemků se dokládá, pokud je v daném městě či obci vypracována a je k danému datu ocenění platná. Využívá se především pro účely daně dědické, darovací nebo daně z převodu nemovitosti a pro ostatní případy ocenění podle zvláštních předpisů.

5. **Projektová dokumentace stavby**

Dalším podkladem pro ocenění nemovitosti je nutné doložení projektové dokumentace včetně stavebně technické zprávy, která znázorňuje skutečné provedení stavby.

6. **Seznam stavebních změn**

Nutné doložení všech stavebních změn na nemovitosti s uvedením roku provedení.

7. **Smlouvu o nabytí vlastnictví k oceňované nemovitosti**

8. **Kopii uzavřených nájemních smluv**

9. **Doklady omezující vlastnická práva**

Smlouvy o zřízení věcného břemene atp. včetně podrobného vymezení jejich rozsahu (geometrické plány ...)

10. **Kolaudační rozhodnutí s vyznačením nabytí právní moci**

Nutné doložení kolaudačního rozhodnutí, které umožnilo užívání stavby pro dané účely.

11. **Doklad o zaplacení daně z nemovitosti**

12. **Pojistné smlouvy**

Pojistné smlouvy jsou smlouvy na pojištění živelné pohromy, pojištění odpovědnosti.

13. **Doklad o ročních nákladech za běžnou údržbu nemovitosti a opravy**

14. **Roční nájemné z pozemku**

Roční nájemné se dokládá, je-li pozemek jiného vlastníka.

15. **Další podklady** (dokumentace, fotodokumentace)

2.1.3 Programy pro oceňování nemovitostí

Pro oceňování nemovitostí bylo vytvořeno několik programů. Těmito programy lze provádět ocenění podle současných cenových předpisů i pro ocenění podle metodik používaných pro stanovení ceny obvyklé (tržní). V tabulce jsou uvedeny programy pro oceňování nemovitostí, které se v dnešní době nejvíce používají a autoři, kteří tyto programy navrhli nebo je distribuují.

Tab. 2–1 Programy pro oceňování nemovitostí

Název programu	Autor/příp. distributor
ABN	Prof. Ing. Albert Bradáč, DrSc./ AKADEMICKÉ NAKLADATELSTVÍ CERM s.r.o. Brno
ACONS	A-Consult plus, spol. s.r.o.
Delta-NEM	Diotima s.r.o.
IS MOISES	REAIA consulting s.r.o. Kroměříž
NEM 3000	Ing. Jaroslav OLT
TOMAS majetek	KONCES, spol. s.r.o.
NemKALK	AC software, s.r.o.

V následujícím textu jsou všechny programy podrobněji popsány. Jsou uvedeny jejich hlavní dovednosti a poznatky, co je třeba mít v počítači nainstalováno za programy, abychom tyto oceňovací programy mohli využívat a pracovat s nimi.

A. Program ABN¹⁴

Tento program je vytvořen pro použití v běžném textovém editoru a tabulkovém procesoru, není potřeba instalace speciálního programu, avšak je nutné mít nainstalovány programy Microsoft Office – MS Word (textový editor) a MS Excel (tabulkový procesor). Program používá předem vytvořených obecných souborů, které se doplňují. Pokud dojde ke změně předpisů nebo metodiky, stačí příslušné soubory lehce upravit. Text se vytváří běžným způsobem v editoru Word, doplňováním předdefinovaných posudků. Program se využívá i pro výpočet ceny obvyklé.

¹⁴ Program pro oceňování nemovitostí – program ABN. Dostupné z: <http://albert.bradac.cz/abn.htm>

B. Program ACONS¹⁵

První verze programu ACONS byla vyvíjena v letech 1992 – 1994. Program je průběžně aktualizován a rozšiřován dle potřeb uživatelů, bank nebo s ohledem na změny na realitním trhu.

Program ACONS je tvořen jednotlivými bloky podle typu oceňovaného nemovitého majetku. Program vede uživatele tak, aby při své práci nezapomněl zohlednit žádnou okolnost, která má vliv na odhad obvyklé (tržní) ceny. Výstupy programu jsou automaticky převáděny do programu MS Word, kde má uživatel možnost další editace textu ocenění. Program ACONS je uživatelsky jednoduchý.

C. Program Delta-NEM¹⁶

Program Delta-NEM používají znalci a odhadci v oboru oceňování nemovitostí 15 let. Autorem tohoto programu je společnost Diotima, s.r.o. Oceňuje podle všech vyhlášek o cenách nemovitostí počínaje vyhláškou č. 178/1994 Sb. po současnost. Obsahuje rozšiřující modul tržního oceňování a stanovení tržního nájemného. Tržní verze programu umožňuje uživatelům napojit se do databáze obvyklých cen ve stavebnictví (THU) firmy RTS.

Program zobrazuje veškeré mezivýsledky výpočtu, hodnoty koeficientů, součty sloupců tabulek a výsledné ceny, takže má znalec neustálý přehled o zadávaném posudku. Možnost přesunovat a kopírovat objekty v rámci posudku i mezi posudky. Program nabízí možnost přehledného rozdělení posudku na oddíly a variantní ocenění jedné nemovitosti v rámci jednoho posudku. Vestavěný kalkulátor výměr a obestavěných prostorů umožňuje přehledné rozdělení složitějšího výpočtu na části pomocí pojmenovaných proměnných.

D. Program IS MOISES¹⁷

Program společnosti REAIA consulting s.r.o. Kroměříž shromažďuje, zpracovává, uchovává a zpřístupňuje informace o uskutečněných obchodech s nemovitostmi v České republice. Expertní záznamy umožňují porovnat cenotvorné charakteristiky těchto nemovitostí s jinými nemovitostmi, a to zejména za účelem jejich tržního ocenění.

¹⁵ Program pro oceňování nemovitostí – program ACONS. Dostupné z: <http://www.a-consultplus.cz/program-acons/>

¹⁶ Program pro oceňování nemovitostí – program Delta-NEM. Dostupné z: <http://www.diotima.eu/cz/Delta-NEM/>

¹⁷ Program pro oceňování nemovitostí – program IS MOISES. Dostupné z: <http://www.reaia.cz/Informace.aspx?Sekce=21&Clanek=27&Form=Detail>

Proces aktualizace programu IS MOISES probíhá 4 x ročně. Základním předpokladem objektivního tržního ocenění nemovitosti je vedle propracované metodiky ocenění především dostatečné množství věrohodných primárních informací o již uskutečněných obchodech. V roce 2003 došlo k navázání spolupráce s firmou KONCES, spol. s r.o.

Hlavními vlastnostmi produktu jsou zpracování osobní expertní databáze záznamů o realitním trhu pro individuální práci odhadce, včetně sledování vývoje nabídky a poptávky v regionu, kde působí. Přenos těchto expertních záznamů do centrální databáze systému. Zpětné využití informací centrální databáze pro práci každého individuálního odhadce. Výstup centrálních dat je možný třemi způsoby - do standardizovaného formuláře, do vlastní šablony MS Wordu nebo přímo do posudku výpisem přes schránku.

E. Program NEM 3000¹⁸

Firma Pluto - Olt, spol. s r.o. převzala od 1. 1. 2004 činnost firmy Ing. Jaroslav Olt, Pluto-Olt, která se od roku 1990 specializovala na tvorbu počítačových programů pro soudní znalce v oboru oceňování nemovitostí. V programu NEMExpress 3000 můžete pracovat od vyhlášky č. 178/94 Sb. až po současně platnou vyhlášku.

F. Program TOMAS¹⁹

V programu TOMAS - majetek je při stanovení porovnávací hodnoty nemovitosti zajištěn vstup do uživatelem zakoupeného a nainstalovaného systému IS MOISES. Vybraná data jsou vyexportována do tabulky typu MS Excel.

Program TOMAS - majetek, který jsme původně vyvinuli pro tržní oceňování majetku, mj. splňuje požadavky Metodických pokynů pro tržní oceňování nemovitostí České komory odhadců majetku (ČKOM).

Od konce roku 2002 program nabízí úřední metodu podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, vč. každoročně aktualizovaných prováděcích vyhlášek. V současné době je k dispozici vyhláška č. 441/2013 Sb., platná od 1. 1. 2014. Na jaře 2003 došlo k navázání spolupráce s firmou REAIA consulting s.r.o. Kroměříž, autorem programu IS MOISES, který umožňuje zaznamenávat, zpracovávat a využívat databázi obchodovaných nemovitostí v ČR. Program TOMAS - majetek je svým zaměřením vhodný zejména pro

¹⁸Program pro oceňování nemovitostí – program NEM 3000. Dostupné z: <http://www.pluto.cz/Servis.htm>

¹⁹ Program pro oceňování nemovitostí – program TOMAS. Dostupné z: <http://www.konces.cz/cz/software/sw-tomas/>

odhadce, znalce, realitní kanceláře, banky, obecní úřady a pojišťovny a lze ho s výhodou použít i pro tvorbu nabídkových cen staveb.

Program TOMAS - majetek nabízí možnost stanovit věcnou, výnosovou a tržní hodnotu nemovitosti v jakémkoliv časovém období. Při ocenění staveb program přihlíží k jejich odlišnosti v závislosti na územní lokalitě, na druhu obce a poloze v obci.

Zpracování posudku, odhadu je založeno na možnosti ocenění jednoduché i složité majetkové struktury, přičemž základní oceňovanou jednotkou je objekt.

Stavby lze ocenit metodou přímou, ukazatelovou, skladebnou nebo úřední. Metoda ukazatelová využívá rozsáhlou soustavu 6 000 průměrných rozpočtových ukazatelů pro stavby hlavní, vedlejší a venkovní úpravy. Opotřebení stavby lze určit všemi výpočtovými metodami, tj. lineární, kvadratickou, semikvadratickou a analytickou. Metoda skladebná umožňuje stanovit reprodukční cenu stavby rozpočtovým způsobem pomocí cen funkčních dílů. Metoda úřední obsahuje oceňování podle vyhlášky č. 441/2013 Sb., o oceňování nemovitostí.

Pozemky lze ocenit pomocí cenové mapy, Naegeliho metodou, metodou indexovou, úřední a individuálně metodou přímou.

G. Program NemKALK²⁰

Program NemKalk 7 je všestranný nástroj pro snadnou a rychlou tvorbu znaleckých posudků a ocenění, který maximálně využívá výhody nejnovějších operačních systémů a internetových technologií. Aktuálně obsahuje modul pro úřední oceňování podle vyhlášek č. 182/1988 Sb. až č. 199/2014 Sb., modul pro obecnou metodiku tržního oceňování s obvyklým a ekonomickým nájemným a modul pro oceňování podle postupů ÚZSVM. Dále je s jeho pomocí možné vypracovat i odborné vyjádření k tržní hodnotě nemovitosti a určit směrnou hodnotu pro daň z nabytí nemovitých věcí.

Součástí programu jsou dále všechny vyhlášky o průměrných cenách zemědělských pozemků od roku 1995 a data z Malých lexikonů obcí České republiky od roku 1999. Také obsahuje databázi hranic katastrálních území celé ČR a díky tomu je mimo jiné schopen automaticky určovat ceny a přírázky zemědělských pozemků a základní ceny stavebních pozemků.

V metodice tržního oceňování lze dále využít propojení na naše nejznámější realitní servery a díky tomu snadno automaticky stahovat data a fotografie vybraných nemovitostí. Takto

²⁰ Program pro oceňování nemovitostí – program NemKALK. Dostupné z: <http://www.nemkalk.cz/ocenovani-nemovitosti/index.html>

získaná data jsou přehledně zařazena do textu znaleckého posudku, fotografie jsou automaticky formátovány do efektních galerií.

2.2 Cena a hodnota

Při oceňování nemovitostí je nutné odlišit pojmy cena a hodnota. Cenou je vyjádřena nabízená, požadovaná nebo skutečně zaplacená částka za službu nebo zboží. Částka může nebo nemusí být zveřejněna a může nebo nemusí mít vztah k hodnotě, kterou věci přisuzují jiné osoby.

Hodnota není nabízenou, požadovanou nebo skutečně zaplacenou cenou. Je to ekonomická kategorie, která vyjadřuje peněžní vztah mezi službami a zbožím. Lze je koupit na jedné straně kupujícími a prodávajícími na straně druhé. Jedná se o odhad.

Z pohledu ekonomické koncepce vyjadřuje hodnota užitek, prospěch vlastníka zboží nebo služby k datu, k němuž se odhad hodnoty provádí. Je mnoho hodnot, záleží, jak jsou definovány, např.: tržní hodnota, věcná hodnota, avšak každá z nich může být vyjádřena jiným číslem. Proto je při oceňování nutné vždy přesně definovat, jaká hodnota je zjišťována.

Druhy cen:

- Cena zjištěná²¹

Cena zjištěná nazývána také jako cena administrativní podle cenového předpisu, v současné době podle zákona č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku, vyhlášky Ministerstva financí ČR č. 279/1997 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona, ve znění vyhlášky č. 127/1999 Sb. Ve vyhlášce nejsou specifikovány případy, kdy je ji třeba použít. Odkazuje se na ni např. zákon č. 357/1992 Sb., o dani dědické, darovací a dani z převodu nemovitostí, ve znění dalších předpisů, a některé další předpisy.

- Cena pořizovací²²

Cena, za kterou byl majetek pořízen a náklady s jeho pořízením související.

- Cena reprodukční²³

²¹ BRADÁČ, Albert a kol. Teorie oceňování nemovitostí. Brno 2004. str. 47. ISBN 80-7204-332-3

²² Zpracováno dle: Zákon č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku, In. Sbírka zákonů 1. 10. 2014 ve znění pozdějších předpisů §

²³ BRADÁČ, Albert a kol. Teorie oceňování nemovitostí. Brno 2004. str. 49. ISBN 80-7204-332-3

Cena, za kterou by bylo možno stejnou nebo obdobnou novou nemovitost pořídit v době ocenění, bez odpočtu opotřebení. Zjišťuje se podrobným položkovým rozpočtem, pomocí agregovaných položek, nebo pomocí technicko -hospodářských ukazatelů (THU) - jednotkových cen za 1 m³ obestavěného prostoru, 1 m² zastavěné plochy apod,

- Věcná hodnota²⁴

Věcná hodnota je v podstatě reprodukční cenou stavby, sníženou o přiměřené opotřebení, odpovídající průměrně opotřeбенé stavbě stejného stáří a přiměřené intenzity užívání, ve výsledku pak snížená o náklady na odstranění vážných závad.

- Výnosová hodnota²⁵

Výnosová hodnota představuje očekávané výnosy z nemovitosti. Zjednodušeně řečeno jistinu, kterou je nutno při stanovené úrokové sazbě uložit, aby úroky z této jistiny byly stejné jako čistý výnos z podniku (nemovitosti). Označuje se např. HK.

HK vypočte podle vzorce:

$$C_V = \frac{\text{zisk z nájmu nemovitosti za rok}}{\text{úroková míra}} \times 100 \% \quad [1]$$

2.3 Cena obvyklá

Definici obvyklé ceny nemovitosti nalezneme v § 2 zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku. Obvyklá cena nemovitosti je také nazývána cenou tržní, obecnou či obchodovatelnou. Zvažují se všechny faktory a okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího, ani vliv zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních nebo jiných kalamit. Osobními poměry jsou označovány majetkové, rodinné nebo jiné vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní obliba je zvláštní hodnota přiřkládaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim.

²⁴ BRADÁČ, Albert a kol. Teorie oceňování nemovitostí. Brno 2004. str. 50. ISBN 80-7204-332-3

²⁵ BRADÁČ, Albert a kol. Teorie oceňování nemovitostí. Brno 2004. str. 50. ISBN 80-7204-332-3

Definice podle zákona

„Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodeji stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění.“²⁶

2.4 Metody zjištění obvyklé ceny

Ke stanovení obvyklé ceny se nejčastěji používá zjištění věcné hodnoty, zjištění výnosové hodnoty, srovnávací metoda, metoda střední hodnoty, Naegeliho metoda váženého průměru, Bradáčova úprava metody váženého průměru a metoda zbytku.²⁷

2.4.1 Zjištění věcné hodnoty

Věcnou hodnotou rozumíme reprodukční cenu staveb (součet nákladů na pořízení ekvivalentní nové stavby v době ocenění), sníženou o přiměřené opotřebení. Ocenění musí obsahovat informaci o tom, jaké podklady byly použity pro stanovení jednotkových cen. Věcná hodnota se stanovuje u budov, hal a inženýrských sítí nebo je-li zadavatelem vyžadováno.

Cena stavby se přiměřeně sníží o opotřebení vzhledem k jejímu stáří, stavu a předpokládané další životnosti stavby nebo její části. Výpočet opotřebení se provede metodou lineární nebo analytickou.

2.4.2 Zjištění výnosové hodnoty

Výnosová hodnota reprezentuje ekonomický pohled na vlastnictví nemovitosti jako věci, která má přinášet zisk. Můžeme ji definovat jako součet diskontovaných (odúročených) předpokládaných budoucích čistých výnosů z jejího pronájmu. Můžeme ji označit jako jistinu, kterou je nutno při stanovení úrokové sazby (úrokové míry) uložit do peněžního stavu na složené úrokování, aby bylo možno v budoucnu v jednotlivých letech vybrat stejné částky, jako jsou v těchto letech předpokládané budoucí výnosy z nemovitostí.

Výnosová hodnota má důležitý význam u pronajímaných komerčních nemovitostí, především u administrativních a obchodních. Tyto typy nemovitostí nestaví vlastník pro uspokojení

²⁶ Zpracováno dle: Zákon č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku, In. Sbírka zákonů 1. 10. 2014 ve znění pozdějších předpisů §2.

²⁷ BRADÁČ, Albert a kol. Teorie oceňování nemovitostí. Brno 2004. ISBN 80-7204-332-3

vlastních potřeb, ale nabízí je k pronájmu, za což požaduje, aby příjmy plynoucí z pronájmu, převýšily náklady investované do těchto nemovitostí a poskytly mu zisk. Avšak ne všechny nemovitosti jsou zdrojem příjmů, jako např. zdravotní střediska nebo školy.

Mnoho vlastníků nemovitostí kalkuluje s výnosovou hodnotou, zda je výhodné za daných podmínek nemovitost pronajmout či nikoliv. U bytových domů z důvodu regulace nájemného výnosová hodnota vychází záporná, což znamená, že výdaje na zajištění příjmů převyšují příjmy z nemovitosti. Regulované nájemné bylo stanoveno výměrem Ministerstva financí, který byl zrušen Ústavním soudem. Po legislativní stránce by ho měl nahradit zákon o nájemném, ve kterém bude upraveno postupné zvyšování nájemného až k hodnotě blížíící se obvyklému nájemnému, což vlastníci bytových domů určitě uvítají.

K faktorům, které ovlivňují výnosovou hodnotu, patří zvolená metoda výpočtu, velikost čistých příjmů a zvolená diskontní míra.

Pro výpočet výnosové hodnoty se použije vzorec:

$$C_v = \frac{\text{čistý výnos (zisk) z nemovitosti}}{\text{úroková míra}} \times 100 \% \quad [2]$$

kde:

C_v cena zjištěná výnosovým způsobem v Kč
 čistý výnos (zisk) z nemovitosti v Kč za rok
 úroková míra v % p.a.

Čistý výnos z nemovitosti je tvořen rozdílem výnosů a nákladů. Do čistého výnosu nejsou započítány náklady spojené s užíváním nemovitosti (spotřeba energií,...). Do nákladů započítáváme daň z nemovitosti, pojištění nemovitosti, náklady na opravy a údržbu a náklady na provoz.

2.4.3 Srovnávací metoda

Srovnávací metoda též nazývána jako metoda porovnávací či komparativní. Tato metoda vychází ze způsobu porovnání oceňované nemovitosti se stejnou nebo obdobnou nemovitostí. Základními porovnatelnými údaji je čas, místo, druh, účel, poloha, vybavenost a množství

dílčích hledisek. Jedná se především o co největší podobnost v co nejrozsáhlejší množině znaků.²⁸

Nejdříve je nutné získat velké množství informací o prodaných nemovitostech stejného či obdobného druhu. Dále podělením výměr jsou zjištěny jednotkové tržní ceny jednotlivých srovnávaných objektů JTC. Pomocí systému indexů jednotlivých srovnávacích objektů Is jsou přepočteny na tzv. standardní jednotkové tržní ceny jednotlivých srovnávacích objektů. Poté se údaje statisticky zpracují. Pomocí systému indexů je vypočítána jednotková tržní cena oceňovaného objektu. Posledním krokem je zjištění ceny zjištěné porovnávacím způsobem.

➤ Koeficient odlišnosti²⁹

Koeficient odlišnosti je bezrozměrné číslo, které vyjadřuje vliv jedné vlastnosti nemovitosti na rozdíl v ceně oproti jiné obdobné nemovitosti. Označuje se zkratkou K.

➤ Index odlišnosti³⁰

Index odlišnosti vyjadřuje vliv více vlastností nemovitosti na rozdíl v ceně. Je-li hodnota srovnávací nemovitosti vyšší než oceňované nemovitosti, je index vyšší než 1. Obecně se označuje zkratkou I.

2.4.4 Metoda střední hodnoty

Podstatou metody střední hodnoty je zjištění hodnoty nemovitosti jako prostého aritmetického průměru z hodnoty věcné a hodnoty výnosové:

Metoda střední hodnoty vychází ze vztahu obvyklé ceny k ceně časové (reprodukční) a výnosu (využitelnosti - návratností investic), vložených do koupě a správy nemovitosti.

$$COB = \frac{C_N + C_V}{2} \quad [3]$$

kde:

COB odhad obvyklé ceny metodou střední hodnoty v Kč

²⁸ KOKOŠKA, Jiří a kol. Oceňování nemovitostí, díl III. Oceňování obvyklou cenou. Praha 2000, str. 39. ISBN 80-86165-23-X

²⁹ BRADÁČ, Albert a kol. Teorie oceňování nemovitostí. Brno 2004. Str. 282. ISBN 80-7204-332-3

³⁰ BRADÁČ, Albert a kol. Teorie oceňování nemovitostí. Brno 2004. str. 282. ISBN 80-7204-332-3

C_N	cena stanovená metodou věcné hodnoty v Kč
C_V	cena stanovená metodou výnosovou v Kč

2.4.5 Naegeliho metoda váženého průměru

Naegeliho metoda váženého průměru se použije v případě, kdy je na místě některé ze zjištěných hodnot nutné přidělit jinou váhu než hodnotě druhé:

$$COB = \frac{C_N \times v_N + C_V \times v_V}{v_N + v_V} \quad [4]$$

kde:

COB	odhad obvyklé (obecné, tržní) ceny metodou váženého průměru
C_N	cena stanovená nákladovým způsobem (časová cena, věcná hodnota), včetně ceny pozemku
v_N	váhu ceny (hodnoty) stanovené nákladovým způsobem (časové ceny, věcné hodnoty)
C_V	cenu (hodnotu) stanovenou výnosovým způsobem (výnosová hodnota), včetně ceny pozemku
v_V	váhu ceny (hodnoty) stanovené výnosovým způsobem (výnosová hodnota)

Naegeli modifikoval metodu střední hodnoty na použití váženého průměru, s vahami věcné a výnosové hodnoty podle tabulky č. 2-2.

Tab. 2-2 Obecné schéma zjištění obecné ceny nemovitosti

Rozdíl mezi výnosovou a věcnou hodnotou	Váha hodnoty		Součet vah
	věcné	výnosové	
0 až 10%	1	1	2
10 až 20%	1	2	3
20 až 30%	1	3	4
30 až 40%	1	4	5
40 a více %	1	5	6

2.4.6 Bradáčova úprava metody váženého průměru

Další variantou ocenění je Bradáčova úprava metody váženého průměru, která odstraňuje nedokonalost Naegeliho metody v podobě skokového nárůstu cen v závislosti na jednotlivých vahách.

$$COB = \frac{C_N + n \times C_V}{n + 1} \quad [5]$$

kde:

COB zjištěná cena všech staveb na pozemku váženým průměrem v Kč

C_N zjištěná cena všech staveb na pozemku nákladovým způsobem v Kč

C_V zjištěná cena staveb výnosovým způsobem v Kč

n váha cena stanovená výnosovým způsobem

a) je-li $C_N \leq C_V$, je $n = 1$

b) je-li $C_N \geq 1,4 \times C_V$, je $n = 5$

c) v ostatních případech se n vypočte jako: $n = \left(10 \times \frac{C_N - C_V}{C_V}\right) + 1$

2.4.7 Metoda zbytku

Tato metoda se používá pro ocenění zastavěného stavebního pozemku nebo nedokončené stavby. Nejdříve se zjistí cena obvyklá nemovitosti a poté se ve vhodné úrovni odečte ta část nemovitosti, která není předmětem ocenění.

2.5 Vlivy působící na obvyklou cenu nemovitosti

Obvyklá cena nemovitosti je ovlivňována celou řadou faktorů, které na ni působí. K těm nejdůležitějším patří vliv demografický, legislativní, ekonomický a ekologický.

2.5.1 Demografický vliv

Demografický vliv je prvním vlivem, který zásadně ovlivňuje cenu nemovitosti. Důležitými kritérii je především poloha, lokalita, její dostupnost a v jakém prostředí se nemovitost nachází.

Poloha nám v mnoha případech tvoří až 90 % ceny nemovitosti. Pokud se nemovitost nachází v pěkném prostředí a v klidné lokalitě, bude cena podstatně vyšší než nemovitost v nehezkém prostředí v rušné ulici. U lokality cenu ovlivňuje, v jakém kraji a v jakém městě se daná nemovitost nachází. K dražším lokalitám patří Praha, dále kraj Středočeský, Pardubický,

Královehradecký a Jihomoravský. Nižší ceny nemovitostí jsou v kraji Olomouckém, Moravskoslezském a Ústeckém. Ceny nemovitostí jsou ovlivněny především životní úrovní obyvatel.

Dostupnost dobré infrastruktury či dostupná vzdálenost do centra je dalším důležitým znakem pro výběr nemovitosti. Dále záleží na prostředí, v jakém se nemovitost nachází, zda je v okolí dostatek zeleně či parků.

2.5.2 Legislativní vliv

U vlivu legislativního se zabýváme především otázkou daňové politiky, stavebním řádem, územním plánováním, bezpečností a ochranou, veřejnými zájmy.

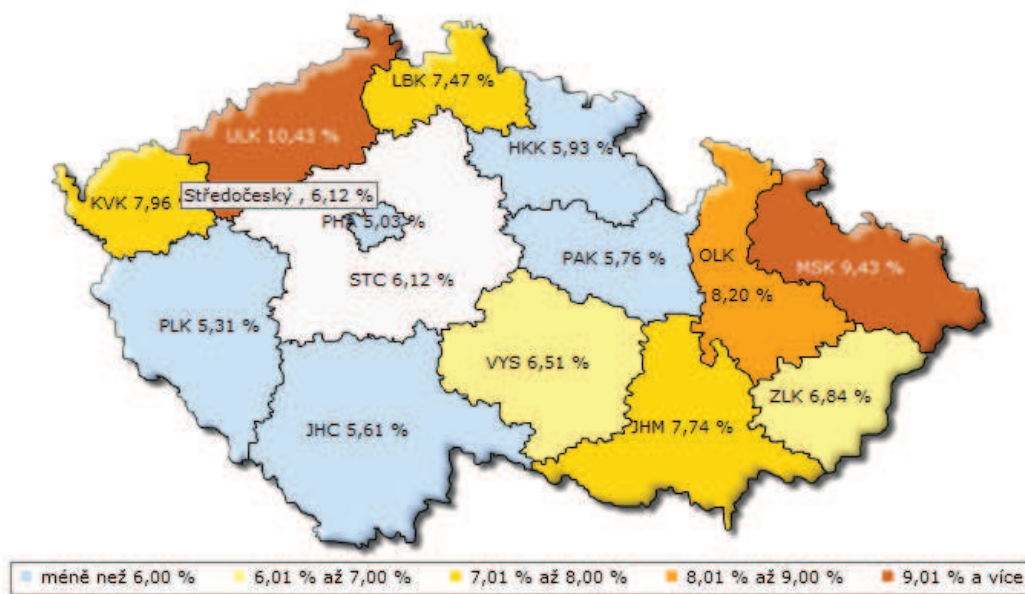
2.5.3 Ekonomický vliv

Ekonomický vliv sleduje především zaměstnanost v dané lokalitě, kupní sílu a životní úroveň obyvatelstva, poptávku a nabídku po daném typu nemovitosti, situace ve stavebnictví, inflaci a úrokovou míru.

Celková zaměstnanost se v České republice ve 3. čtvrtletí 2014 zvýšila proti stejnému období roku 2013 o 41,3 tis. osob, míra zaměstnanosti 15 - 64letých dosáhla 69,3 % a meziročně vzrostla o 1,3 procentního bodu. Obecná míra nezaměstnanosti 15 - 64letých meziročně klesla o 1,1 procentního bodu a činila 6,0 %. Celková míra nezaměstnanosti k 30. 11. 2014 je v České republice 7,1 %, o zaměstnání se v listopadu ucházelo 517 508 uchazečů, tj. o 2 492 méně než v říjnu. Naopak se zvýšil počet pracovních míst meziměsíčně přibližně o 1 180 míst a meziročně o 21 890 míst. Situaci na pracovním trhu ovlivňují především sezónní práce (stavebnictví, lesnictví, zemědělství, gastronomii, atd.).³¹

³¹ Zaměstnanost ve 3. čtvrtletí. Český statistický úřad. Dostupné z: www.czso.cz

Podíl nezaměstnaných osob v krajích ČR k 30. 11. 2014



Obr. 2-1: Podíl nezaměstnaných osob v krajích ČR k 30. 11. 2014

Z mapy je patrné, že nejmenší nezaměstnanost je v Praze, dále v kraji Plzeňském a Jihočeském. Naopak v kraji Ústeckém, Moravskoslezském a Olomouckém se podíl nezaměstnanosti pohybuje mezi 8 - 10 %. ³²

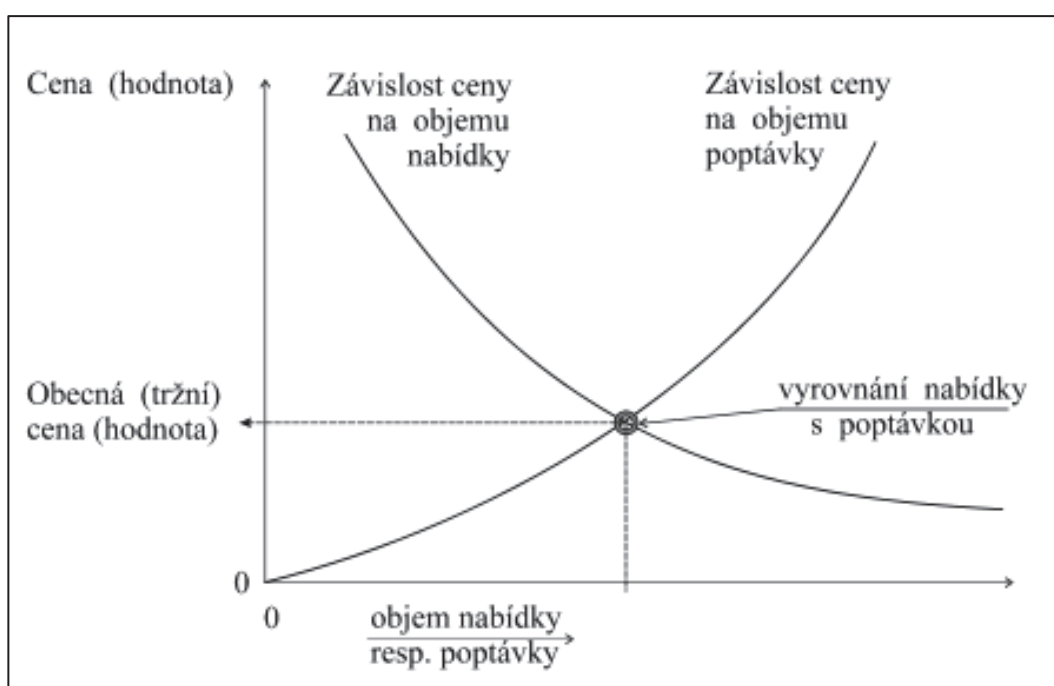
Největší kupní síla obyvatelstva v České republice je i nadále v Praze, naopak nejnižší kupní sílu mají obyvatelé Ústeckého a Moravskoslezského kraje. V žebříčku porovnání 42 států Evropy skončila ČR na 26. místě, nejlépe se umístilo Lichtenštejnsko, jehož index činí 418,3 % evropského průměru, dále Švýcarsko a Norsko. Pravděpodobně nejvíce tento pokles prohloubila loňská intervence České národní banky, kdy došlo k oslabení koruny.³³

K dalšímu důležitému vlivu na trhu s nemovitostmi je působení nabídky a poptávky. Pokud v dané lokalitě bude nabídka převyšovat poptávku, ceny nemovitostí klesnou, avšak to může být v řádu několika let. Pokud bude na trhu v dané lokalitě větší poptávané množství nemovitostí, ceny budou růst. K hlavním faktorům, které ovlivňují nabídku a poptávku v dané lokalitě jsou atraktivita lokality, zaměstnanost, úroková sazba, dostupnost, životní prostředí, občanská vybavenost a mnoho dalších.

³² Podíl nezaměstnaných osob v krajích ČR k 30. 11. 2014. Dostupné z: http://www.czso.cz/x/redakce.nsf/i/animovana_mapa_podil_nezam_kraje

³³ Kupní síla obyvatelstva. Dostupné z: <http://incoma.cz/v-evropskem-zebricku-kupni-sily-cesko-kleslo-na-26-misto/>

Graf 2-1: Vyrovnání nabídky s poptávkou

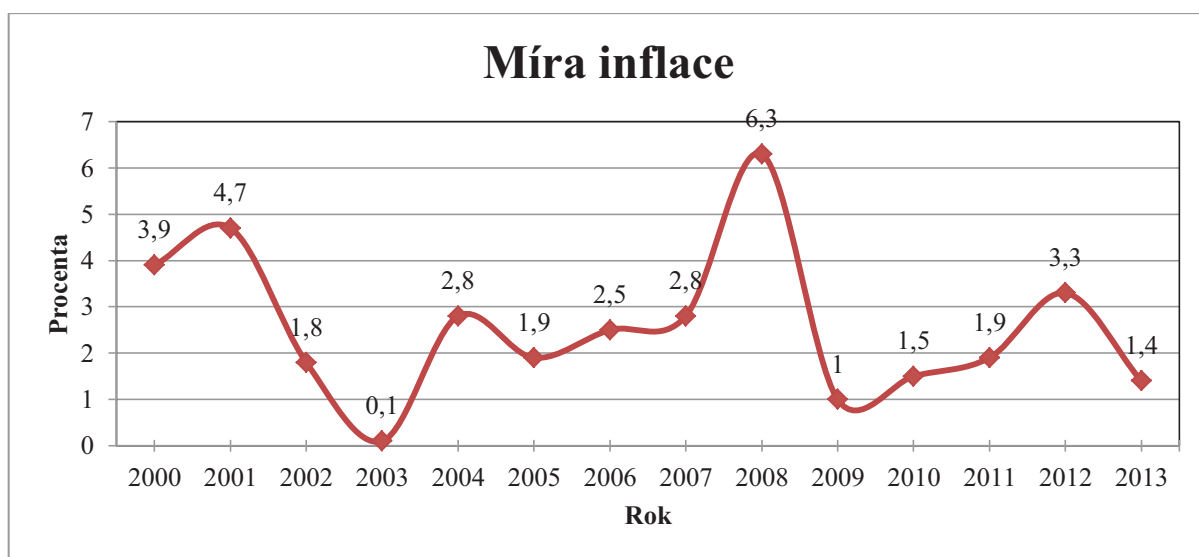


Na obrázku je vidět závislost ceny na objemu nabídky a poptávky. Bod, kde se střetává nabídka a poptávka se nazývá bodem rovnováhy, dochází k vyrovnání nabídky a poptávky na trhu.³⁴

Pro zjišťování inflace se sleduje tzv. cenová hladina, která se měří prostřednictvím spotřebitelského koše. V tomto koši se porovnávají jednotlivé položky služeb a zboží. Měření míry inflace má na starosti Český statistický úřad. Cenovou hladinu ovlivňuje Česká národní banka, která se snaží o regulaci inflace na střednědobém horizontu.

³⁴ BRADÁČ, Albert a kol. Teorie oceňování nemovitostí. Brno 2004. str. 383. ISBN 80-7204-332-3

Míra inflace



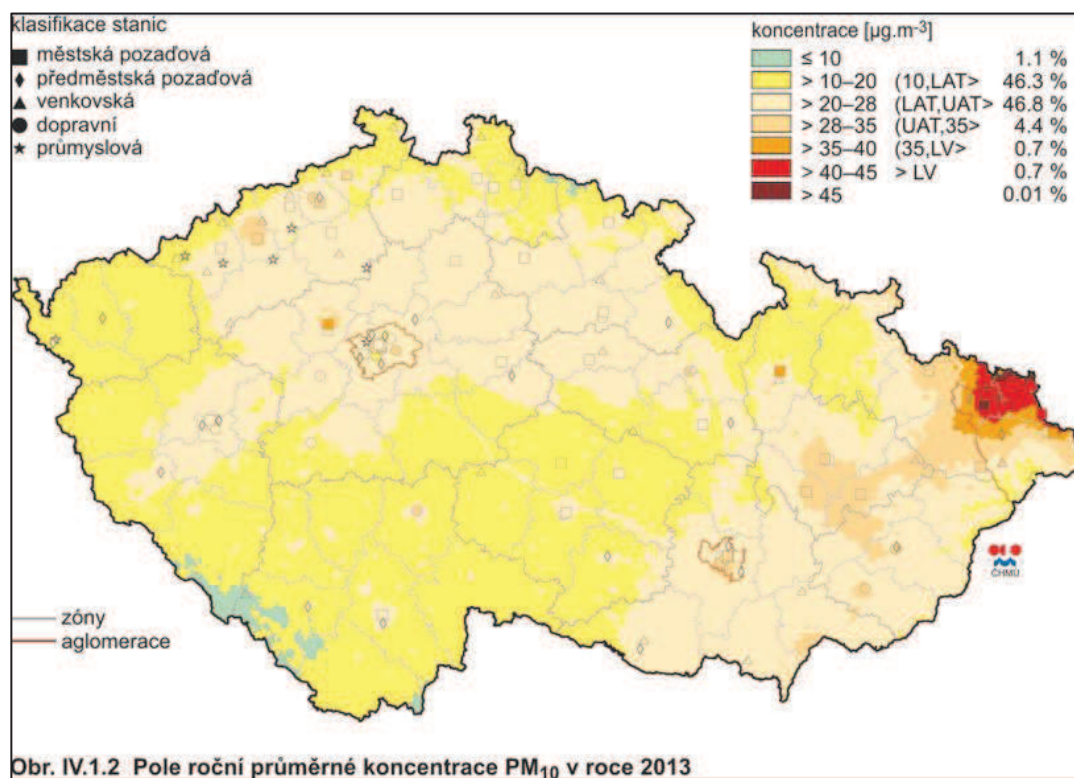
Graf 2-2: Míra inflace

Graf nám zobrazuje míru inflace v letech 2000 až 2014. Jak vyplývá z dat Českého statistického úřadu, průměrná míra inflace v minulém roce byla 1,4 %. V tomto roce se průměrná míra inflace pohybovala v rozmezí 0,5 – 1,3.

2.5.4 Ekologický vliv

Ekologický vliv se zabývá kvalitou životního prostředí, tj. stupněm znečištění, eutrofizací vod, hladinou hluku či seismicitou. Lze tedy předpokládat, že obvyklá cena nemovitosti bude s vyšší kvalitou životního prostředí stoupat.

Pole roční průměrné koncentrace PM₁₀ v roce 2013



Obr. 2-2: Graf znečištění v ČR

Z obrázku je patrné, že nejvyšší průměrné koncentrace PM₁₀ jsou v Moravskoslezském kraji, především v Ostravě. Dále koncentrace PM₁₀ je v Olomouckém a Jihomoravském kraji a v Praze, kde se pohybuje okolo 4,4 %. ³⁵

³⁵ Pole roční průměrné koncentrace PM₁₀ v roce 2013. Český hydrometeorologický ústav. Dostupné z: http://www.chmi.cz/portal/dt?portal_lang=cs&menu=JSPTabContainer/P1_0_Home

3 STAVEBNICTVÍ

Stavebnictví³⁶ je odvětvím, které zajišťuje výstavbu objektů, jejich údržbu, modernizaci, rekonstrukci a v poslední řadě demolici. Stavebnictví se dělí na čtyři základní obory: pozemní stavitelství, inženýrské stavitelství, průmyslové stavitelství a vodní stavitelství. Produkty stavební činnosti jsou stavební objekty, které lze podle charakteru a účelu rozdělit do 4 skupin:

- a) Pozemní stavby – stavby pro bydlení, občanské stavby, průmyslové stavby a zemědělské stavby
- b) Dopravní a podzemní stavby – mosty, silnice, tunely, železnice, letištní plochy
- c) Vodohospodářské stavby – přehrady, úpravy vodních toků, meliorace
- d) Speciální stavby – stožáry, podzemní kolektory

3.1 Klasifikace ve stavebnictví

Klasifikací se rozumí hierarchické uspořádání, ve kterém jsou dané subjekty či procesy uspořádány do tříd a podtříd, skupin a podskupin, oddílů a pododdílů. Klasifikaci lze podle jednotlivých úrovní rozložit na několik číselníků. Klasifikační jednotkou je stavební dílo (budova, komunikace, atd.). Při zařizování stavby je nutno klasifikovat každé stavební dílo samostatně jako samostatnou jednotku.

Všechny platné statistické klasifikace jsou závazné jak pro orgány vykonávající státní statistickou službu, tak pro zpravodajské jednotky, které poskytují údaje pro statistická zjišťování prováděná státní statistickou službou.

3.1.1 Jednotná klasifikace stavebních objektů (JKSO)

Třídník JKSO byl pro potřeby statistiky ve stavebnictví nahrazen (SKP, CZ-CC) a oficiálně není platný. V oblasti oceňování je stále do určité míry využíván. V oblasti zařazení stavebních objektů patří k nejpodrobnějším, i když má své nedostatky. Díky systému třídění je možné evidovat řadu informací na jednotlivých úrovních třídníku. Dodnes je využíván v oblasti evidence a oceňování pomocí objemových ukazatelů (např. tzv. THU), kde cenové

³⁶ Zpracováno dle: HÁJEK Petr a kolektiv, Pozemní stavitelství I pro SPŠ stavební. Základní požadavky a konstrukční systémy budov, ISBN 978-80-247-5101-6, datum vydání 24. 9. 2014, str. 9

informace jsou nabízeny odbornými formami nebo jsou pořizovány pro vlastní účely jednotlivých stavebními dodavateli.

Klasifikace stavebních objektů je zaměřena na účelové a technické řešení, která jsou rozhodující z hlediska srovnání jednotlivých objektů a poměrně velké přesnosti při stanovení předpokládaných nákladů v přípravné fázi stavební investice. Klasifikace je čtyřstupňová – obory, skupiny objektů, podskupiny objektů, konstrukčně materiálová charakteristika. Zatřídění podle této klasifikace platí od počátku přípravy jejich výstavby.³⁷

Struktura číselného kódu

1. až 3. místo	Obor
místo	Skupina
místo	Podskupina
místo	Konstrukční materiálová charakteristika
místo	Druh stavební akce

3.1.2 Klasifikace stavebních děl (CZ-CC)

Klasifikace CZ-CC svým obsahem vychází z mezinárodního standardu Klasifikace stavebních děl (Classification of Types of Constructions - CC), který vydal Eurostat v říjnu 1997. Zkratka CZ v názvu klasifikace vyjadřuje národní verzi mezinárodního standardu. Předmětem Klasifikace CZ - CC je třídění všech místně a prostorově ucelených stavebních děl. Klasifikace CZ - CC nahradí stávající Klasifikaci stavebních děl - KSD (oddíl 46), která byla vydána opatřením Českého statistického úřadu z roku 1993, vyhlášeným v částce 69/1993 Sbírky zákonů jako příloha Standardní klasifikace produkce. Opatření, jímž byla KSD vydána v souladu se zákonem č. 309/1999 Sb. ČR, o Sbírce zákonů a o Sbírce mezinárodních smluv, pozbývá platnosti dnem 31. prosince 2003.

Klasifikace CZ-CC je závazná pro statistická zjišťování a do čtvrtého místa je plně kompatibilní s mezinárodním standardem CC. Další dvě místa byla vytvořena pro národní účely. Stavební díla jsou v klasifikaci CZ-CC rozdělena na dvě sekce:

1 – Budovy

2 – Inženýrská díla

³⁷ České stavební standardy. Dostupné z: <http://www.stavebnistandardy.cz/>

Klasifikují se podle technického řešení stavby (projektu), které vyplývá ze zvláštního užívání stavby (např. budovy pro obchod, komunikace, díla vodní, vedení dálková trubní apod.); budovy jsou klasifikovány podle jejich hlavního užívání (bytové, nebytové), inženýrská díla podle projektů, které přímo určují účel a užití stavebního díla. Klasifikace CZ - CC obsahuje pět částí: normativní, metodickou, systematickou, vysvětlivky a převodníky.³⁸

Struktura

místo	Sekce
místo	Oddíl
místo	Skupina
místo	Třída
a 6. místo	Podtřída

Zatřídění RD

Rodinný dům bude klasifikován:

v sekci	1	Budovy
v oddílu	11	Budovy bytové
ve skupině	111	Budovy jednobytové
v třídě	1110	Budovy jednobytové
v podtřídě	111011	Budovy jednobytové

Jestliže srovnáme Evropskou klasifikaci CC-CZ s JKSO, vidíme, že CC-CZ neobsahuje velice důležitý klasifikační znak, a to technologický soubor, který udává typ nosné konstrukce, hlavního materiálu. Bez doplnění tohoto znaku do národní verze CC-CZ je klasifikace pro naše potřeby jen těžko využitelná. Proto budeme i nadále, tak jako URS, a. s., prezentovat orientační hodnoty ukazatelů stavebních objektů na měrné a účelové jednotky dle JKSO, přepočítané na aktuální cenovou hladinu, tj. cenovou hladinu 2012/I. Ceny uvedené v jednotlivých tabulkách jsou v úrovni základních rozpočtových nákladů (cenová úroveň 2012/I) povýšené o průměrné ostatní rozpočtové náklady (VRN ve výši přibližně 2,5 % ze základních rozpočtových nákladů). Ceny jsou uvedeny bez DPH. Každá tabulka je označena oborem dle JKSO a v jednotlivých řádcích jsou uvedeny technologické soubory – Ts (šesté místo JKSO). Toto místo udává např. typ svislé nosné konstrukce (obor

³⁸ Klasifikace stavebních děl (CZ-CC). Zpracováno z: <http://www.financnisprava.cz>

801–817), vodorovné nosné konstrukce (obor 821), materiál konstrukce krytu (obor 822) atd. Ceny za měrné jednotky jsou odvozeny z aktualizované báze technicko-hospodářských ukazatelů stavebních objektů firmy PORINGS s. r. o., která obsahuje reprezentativní vzorek přibližně 1 200 objektů. Výpočet je současně korigován ukazateli ÚRS Praha, a. s.

3.1.3 Třídník stavebních konstrukcí a prací (TSKP)

Třídník stavebních konstrukcí a prací označován jako TSKP, v souvislosti s členěním stavby na díly, konstrukce a práce slouží k definování části stavby a jejich funkcí. TSKP je třídníkem a systémem struktury datové základny RTS, a.s. v oblasti katalogů stavebních prací i katalogů agregovaných položek. Nevyhovující oblasti v třídníku byly upraveny tak, aby mohly být využity na nové technologie prováděných konstrukcí a prací při opravách a údržbě stavebních objektů nebo jejich částí, novostavbách, rekonstrukcích nebo modernizacích.³⁹

³⁹ České stavební standardy. Dostupné z: <http://www.stavebnistandardy.cz/>

4 PŘÍPADOVÁ STUDIE

V této kapitole, která patří do praktické části, se diplomová práce zabývá metodami pro stanovení obvyklé ceny nemovitosti rodinného domu. Metody budou spravovány na rodinném domě, který se nachází ve Slavkově u Brna, na ulici Zelná III., jedná se o novostavbu. Nemovitost je dvoupodlažní, nepodsklepená se zahradou.

Znalecký posudek se skládá ze tří částí, první z nich je část nález, ve které uvádíme základní informace o oceňované nemovitosti (název, adresa, kraj, katastrální území, atd.), uvedeme zdroje, ze kterých budeme čerpat. Dále provedeme prohlídku a zaměření dané nemovitosti.

Druhou částí je samostatný posudek, ve kterém oceňujeme danou nemovitost pomocí vybraných metod pro oceňování. Nejdříve zjistíme dané informace o nemovitosti, které jsou potřebné pro výpočet vybrané metody. Následně zpracujeme samostatný výpočet dané metody.

Třetí část je poslední, závěrečná část znaleckého posudku, ve kterém jsou zrekapitulovány výsledky a řádně odůvodněny.

4.1 Obecný postup

Obecný postup stanovení obvyklé ceny nemovitosti:

1. Získání informací o oceňované nemovitosti
2. Nutná prohlídka nemovitosti – fotodokumentace,
3. Výběr vhodné metody pro ocenění

Jak už je zmíněno v teoretické části diplomové práce, zabývá se metodami pro stanovení obvyklé ceny nemovitosti. Vhodnou metodou pro stanovení obvyklé ceny nemovitosti je metoda porovnávací, která srovnává v dané lokalitě obdobné nemovitosti s oceňovanou nemovitostí. Dále je vhodné využití metody zjištění věcné hodnoty, kde se započítává opotřebení nemovitosti. Pokud je daná nemovitost vhodná k pronájmu, stanoví se určení ceny obvyklé pomocí výnosové metody, avšak musí se započítat i náklady jako je daň z nemovitosti, pojištění nemovitosti, náklady na opravy a údržbu.

4. Popis nemovitosti
5. Výpočet dle zvolené metody dle platných předpisů
6. Závěr - zdůvodnění výsledků
7. Doložení příloh

4.2 Průzkum

ZNALECKÝ POSUDEK

Odhad obvyklé ceny

Nemovitosti: rodinný dům č. p. 1620 s příslušenstvím v katastrálním území Slavkov u Brna, obec Slavkov u Brna, okres Vyškov, včetně pozemku číslo parcel 354/55 a 354/32.



Účel posudku:

Stanovení obvyklé ceny nemovitosti

Datum, ke kterému je ocenění provedeno:

30. 12. 2014

Ocenění vypracovala:

Bc. Tereza Hlaváčková

Posudek obsahuje včetně titulního listu 32 stran a 5 stran příloh.

V Brně dne 30. 12. 2014

A. Nález

1. Předmět ocenění

Předmětem ocenění je nemovitost č. p. 1620 ve městě Slavkov u Brna, rodinný dům stojící na pozemku parc. č. 354/55, dále zahrada parc. č. 354/32, vše v katastrálním území Slavkov u Brna [750301].

2. Základní informace

Název předmětu ocenění: Rodinný dům č. p. 1620

Adresa předmětu ocenění: Zelnice III., č. p. 1620, Slavkov u Brna 684 01

Kraj: Jihomoravský

Okres: Vyškov

Obec: Slavkov u Brna

Katastrální území: 750301

Počet obyvatel: 6 251

3. Prohlídka a zaměření

Prohlídka byla provedena dne 19. 12. 2014.

4. Podklady pro vypracování znaleckého posudku

Výpis z KN

Na výpisu z katastru nemovitostí z listu vlastníka č. 5504 ze dne 19. 12. 2014 je budova zapsána pod číslem popisným 1620, se způsobem využití jako rodinný dům na pozemku parcela č. 354/55 (zastavěná plocha a nádvoří) o výměře 98 m², a parcela č. 354/32 se způsobem využití jako orná půda, výměra 305 m², k. ú. Slavkov u Brna [750301].

Kopie katastrální mapy

Mapa oblasti

Výřez z platného Územního plánu

Stavební výkresy z roku 2012

5. Vlastnické a evidenční údaje

KALÁB – BS, s.r.o., Vídeňská 849/15, Štýřice, 639 00 Brno

6. Dokumentace a skutečnost

Projektová dokumentace k objektu byla doložena. Stavební výkresy jsou z roku 2012.

7. Celkový popis nemovitosti

Jedná se o samostatně stojící rodinný dům ve městě Slavkov u Brna na katastrálním území Slavkov u Brna. Rodinný dům, který byl postaven v roce 2012, se nachází ve stávající rostlé zástavbě samostatně stojících rodinných domů s příjezdovými komunikacemi a přístupovými chodníky z dlažby. Je osazen na rovinatém pozemku. Dům je nepodsklepený, dvoupodlažní se zahradou. Součástí rodinného domu je garáž pro jedno auto, která se nachází na východní straně objektu a je zajištěno parkovací stání v prostoru před domem na vlastním pozemku. Příjezd k domu je z ulice Slovákova, samotný přístup k domu je po zpevněné cestě na pozemku parc. č. 354/32. Dům je napojen na veškeré inženýrské sítě.

Město Slavkov u Brna patří do okresu Vyškov, který je vzdálený cca 20 km, stejně jako Brno. Dopravní spojení do Brna je možné autobusovou nebo železniční dopravou. Nemovitost se nachází 850 m od autobusové zastávky a 1,5 km od železniční stanice. Do centra obce je to 900 m. Občanská vybavenost je ve městě Slavkov u Brna dobrá. Je zde stavební, obecní i poštovní úřad. Jsou zde školy – mateřská, základní a střední. Dále se zde nachází mnoho sportovních zařízení jako například tenisová, fotbalová a volejbalová hřiště. Je zde k dispozici koupaliště. Jako kulturní zařízení je zde zámek a kulturní dům.

V místě stavby nepřichází v úvahu možnost sesuvu. Vlastník nemovitosti nemá zprávy o měření výskytu radonu v objektu. Zdraví škodlivý výskyt radonu se ve Slavkově u Brna v dané lokalitě nepředpokládá. Objekt není postaven z materiálů, u nichž by bylo možno předpokládat výskyt radonu. Dále v blízkém okolí není možnost znečištění nebo hluku.

8. Obsah znaleckého posudku

1. Ocenění staveb

1.1 Rodinný dům č. p. 1620, parc. č. 354/55

2. Ocenění pozemků

2.1 Pozemek par. č. 354/32

B. Posudek

Ocenění je provedeno podle:

Zákon č. 526/1990 Sb., o cenách. Ve znění pozdějších předpisů.

Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů ve znění pozdějších předpisů

1. Ocenění staveb

1.1 Rodinný dům č. p. 1620

Popis

Oceňovaný rodinný dům je dvoupodlažní, nepodsklepený. Dům je zděný se základy z betonových pasů a s izolací proti zemní vlhkosti. Zděné konstrukce jsou z keramických tvárnic typu THERM, zastřešený dřevěnou konstrukcí. Hromosvod je zaveden. Stropní konstrukce je navržena jako železobetonová stropní deska. Okna a dveře jsou plastové. Schodiště je železobetonové. Stavebně technický stav – objekt byl zkolaudován v roce 2013.

Ve vstupním podlaží se po vstupu do domu nachází zádveří, po pravé straně je garáž a po levé straně je obývací pokoj s kuchyňským koutem, ze kterého se vchází do komory nebo na terasu. Naproti vstupu je umístěna koupelna s WC a šatna. Po schodech nahoru jsou v pravé části dva pokoje a po levé straně je toaleta, koupelna a ložnice. Naproti schodišti je další pokoj.

Zatřídění pro potřeby ocenění

Typ objektu: Rodinný dům

Poloha objektu: Slavkov u Brna

Stáří stavby: 2 roky

Stav nemovitosti: novostavba

Počet podzemních podlaží: 0

Počet nadzemních podlaží včetně přízemí: 2

Celková plocha parcely: 403 m²

Zastavěné plochy stavby: 1.NP - 105,302 m²

2.NP - 84,663 m²

Zastavěná plocha stavby celkem: 189,965 m²

Obestavěný prostor: 647,198 m³

Užitná plocha: 173,35 m²

Výhody oceňované nemovitosti:

Novostavba

Garáž + parkovací stání před domem

Zahrada

Atraktivní lokalita

Nevýhody oceňované nemovitosti:

Malá zahrada

Větší vzdálenost k dopravní infrastruktuře

SROVNÁVACÍ METODA

Tato metoda pro ocenění nemovitosti je založena na srovnání obdobného rodinného domu s rodinným domem oceňovaným. Použití této metody je závislé na fungujícím trhu v daném segmentu. Pro porovnání je vhodné použít minimálně tři realizované ceny obdobných nemovitostí, které byly uskutečněny v časovém horizontu max. dvanácti měsíců.

V současné chvíli je nabízeno ve Slavkově u Brna čtrnáct rodinných domů v rozmezí od 1 390 000 Kč do 5 450 000 Kč. V dané lokalitě převyšuje na trhu s nemovitostmi nabízené množství nemovitostí oproti množství poptávanému. V Brně, vzdáleném od Slavkova u Brna 20 km, je již trh bohatý a různorodý, stejně jako ve 20 km vzdáleném Vyškově.

Pro srovnání bylo vybráno sedm rodinných domů v okolí Slavkova u Brna. Většina z nich jsou novostavby nebo se jedná o stavby ve velmi dobrém technickém stavu. Vybrané rodinné domy jsou samostatně stojící, nepodsklepené se zahradou. Součástí domu je garáž a parkovací stání před domem. V přímém porovnání je zohledněna lokalita, plocha dané nemovitosti, stavebně technický stav objektu, technologie provedení a příslušenství. Podle stavu trhu se srovnávané nemovitosti v dané lokalitě a okolí se pohybují v nabídkových cenách v rozmezí: 3 879 000 Kč až 7 500 000 Kč.

Oceňovaná nemovitost

Rodinný dům Slavkov u Brna, užitná plocha 173,35 m², plocha pozemku 402 m²

Srovnatelné nemovitosti

1) Rodinný dům Slavkov u Brna, užitná plocha 156 m², plocha pozemku 408 m²

Cena: 4 980 000 Kč

Zdroj: SREALITY⁴⁰

Datum vložení/ poslední změna: 15. 12. 2014

Číslo zakázky: H3_9



RD 5+kk s garáží a zahradou se nachází ve Slavkově u Brna. Dům je orientovaný na jih a je zateplený. V první podlaží je vstupní chodba, koupelna s WC, šatna, obývací pokoj s kuchyňským koutem se vstupem na terasu, komora, schodiště do druhého podlaží a garáž. Ve druhém podlaží je chodba, z níž je vstup do ložnice, tři

pokoje, koupelny a WC. Parkovat lze i na vlastním pozemku před domem. Brno je od Slavkova vzdálené 15 minut autem.

2) Rodinný dům Slavkov u Brna, užitná plocha 164 m², plocha pozemku 390 m²

Cena: 5 450 000 Kč

Zdroj: SREALITY⁴¹

Datum vložení/ poslední změna: 18. 11. 2014

Číslo zakázky: RD_3

⁴⁰ Rodinný dům Slavkov u Brna. Čerpáno 1. 1. 2015. Dostupné z: <http://www.sreality.cz/detail/prodej/dum/rodinny/slavkov-u-brna-slavkov-u-brna-zelnice-iii/52289628#img=0&fullscreen=false>

⁴¹ Rodinný dům Slavkov u Brna. Čerpáno 1. 1. 2015. Dostupné z: <http://www.sreality.cz/detail/1/cs/v1/estates/3342807132#img=0&fullscreen=false>



Rodinný dům 5+kk se dvěma šatnami a komorou se nachází ve Slavkově u Brna. Součástí domu je garáž a zahrada. Dům je orientovaný na jih a je zateplený. V první podlaží je vstupní chodba, koupelna s WC, šatna, obývací pokoj s kuchyňským koutem

se vstupem na terasu, komora, schodiště do druhého podlaží a garáž. Ve druhém podlaží je chodba, z chodby vstupy do ložnice, tří pokojů, koupelna a WC, šatna. V obývacím pokoji je příprava pro krb. Kromě garáže lze parkovat i na vlastním pozemku před domem.

3) Rodinný dům Vyškov, užitná plocha 195 m², plocha pozemku 408 m²

Cena: 3 879 000 Kč

Zdroj: Jihomoravské reality⁴²

Datum vložení/ poslední změna: 11. 12. 2014

Číslo zakázky: 00019



Samostatně stojící cihlový rodinný dům ve Vyškově, ve Lhotě. Dům má dispozici 5+1 s garáží a zahrádkou. V přízemí vstoupíme ze zádveří do koupelny se sprchovým koutem a toaletou, šatny a dále do prostorné obytné haly propojené s kuchyní. Obytná

hala je obloženým schodištěm propojena s podkrovím, kde se nachází 3 pokoje,

⁴² Rodinný dům Vyškov. Čerpáno 1. 1. 2015. Dostupné z: <http://reality.idnes.cz/detail/prodej/dum/samostatny/vyskov/7482482?sh=b1fd237753>

komora, koupelna, WC a úložný prostor. Dům je orientován na JV a SZ s pěkným výhledem na město Vyškov.

4) Rodinný dům Moravany, užitná plocha 200 m² plocha pozemku 550 m²

Cena: 7 500 000 Kč

Zdroj: Reality IDNES⁴³

Datum vložení/ poslední změna: 12. 12. 2014

Číslo zakázky: IDNES-4101



RD 5+kk s garáží v obci Moravany, na ulici Hlavní. Jedná se o samostatně stojící dům o dvou nadzemních podlažích a s rohovým pozemkem. Přízemí - obývací pokoj s kuchyňským koutem, koupelna s masážním

sprchovým boxem, samostatné WC s umyvadlem, předsíň, dvě technické místnosti a garáž s přímým vstupem do domu. 1. patro - prostorná galerie, ze které jsou přístupné všechny čtyři pokoje, šatna, velká koupelna s rohovou vanou, bidet a WC.

5) Rodinný dům Želešice, užitná plocha 180 m², plocha pozemku 446 m²

Cena: 6 399 000,-

Zdroj: Reality INDES⁴⁴

Datum vložení/ poslední změna: 29. 12. 2014

Číslo zakázky: IDNES-N00158

⁴³ Rodinný dům Moravany. Čerpáno 1. 1. 2015. Dostupné z: <http://reality.idnes.cz/detail/prodej/dum/samostatny/moravany/7573474?sh=a3fb7a16eb>

⁴⁴ Rodinný dům Želešice. Čerpáno 1. 1. 2015. Dostupné z: <http://reality.idnes.cz/detail/prodej/dum/samostatny/zelesice-merunkova/7558840?sh=a3fb7a16eb>



RD 6+KK se nachází v Želešicích na ulici Meruňková. V 1. NP se nachází obývací společenský prostor s kuchyní a jídelním koutem, který je propojen do prostoru schodiště. Dále pokoj, který může sloužit jako pokoj pro hosty nebo jako pracovna, a sociální zázemí - toaleta a sprchový kout. Vše je

orientováno do zahrad se vstupem na terasu. Ve 2. NP jsou situovány tři pokoje, 4. pokoj - šatna, koupelna a samostatná toaleta, pokoje jsou opět s výhledem do zahrad. K domu dále náleží garáž pro dva vozy, parkovací místo a zahrada.

6) Rodinný dům Rebešovice, užitná plocha 166 m², celková plocha 500 m²

Cena: 4 200 000,-

Zdroj: Jihomoravské reality⁴⁵

Datum vložení/ poslední změna: 8. 10. 2014

Číslo zakázky: N00011



RD 5+kk s garáží se nachází v Rebešovicích, v ulici Díly, v okr. Brno – venkov. V 1.NP se nachází vstup, 1. ložnice, kuchyň s obývacím pokojem s výstupem na terasu a zahradu a také samostatné WC. Výstup do 2.NP po monolitickém betonovém schodišti s chodbou. Ve 2.NP je situována koupelna, WC, bidetem

⁴⁵ Rodinný dům Rebešovice. Čerpáno 1. 1. 2015. Dostupné z: http://jiho.moravskereality.cz/roddinnedomy/mestskedomy/?id=ERW61725N00011&sfset=plocha_pozemku_od%3D350%7Cd_okres%3D62%7Cd_regionalni_oblast%3Dslapanicko%252Ckurimsko%252Civancicko%7Cd_s_tav_nemovitosti%3D2%252C5%252C1%7Cstrana%3D8%7Cokres%3D54%7Cregionalni_oblast%3Dzidlochovicko%7Coperace%3D0%7Ctyp%3D100%7Csubtyp%3D101%7Cnegacetypu%3D0%7Crozcestnik%3D%7Csf_okres%3D54%7Csf_d_okres%3D62%7Csf_regionalni_oblast%3Dbucovicko%7Csf_d_regionalni_oblast%3Dslavkovubrna%252Cvyskovsko%252Czidlochovicko%252Cbrnovenkov%252Cvyskov%252Cslapanicko%252Ckurimsko%252Civancicko%7Csf_k

a umývadlem a dále 2. ložnice, 3. ložnice, 4. ložnice.

7) Rodinný dům Sokolnice, užitná plocha 200 m², plocha pozemku 752 m²

Cena: 5 900 000 Kč

Zdroj: Hyperreality⁴⁶

Datum vložení/ poslední změna: 29. 12. 2014

Číslo zakázky: R1487



Rodinný dům 5+1 s garáží a zahradou samostatně stojící v Sokolnicích u Brna, v ulici U Bažantnice. Dům není podsklepen. Pozemek je rovinatý, oplocený. V domě je garáž pro dvě auta stojící za sebou. Přízemí: vytápěná garáž,

zádveří, předsíň, sklad, komora, obývací pokoj s krbem s prostorem jídelny, kuchyně, WC, koupelna se sprchovým koutem a místem pro pračku, chodba, za domem terasa. 1. patro: 4 pokoje, koupelna, WC, bidetem a 2 umyvadly, předsíň - chodba.

⁴⁶ Rodinný dům Sokolnice. Čerpáno 1. 1. 2015. Dostupné z: <http://www.hyperreality.cz/inzerat/detail/5849335-prodej-rd-5-1-s-garazi-sokolnice-7-km-od-brna-pozemek-752-m2-pekny-dum-z-r-2004>

Výběr rozhodujících kritérií

PP. č.	Lokalita	Počet obytných prostorů vč. kuchyní	Celková plocha (m ²)	Garážová / parkovací stání	Stav
	K1	K2	K3	K4	K5
00	Slavkov u Brna	3	402	1/3	Novostavba
01	Slavkov u Brna	3	408	1/3	Novostavba
02	Slavkov u Brna	3	390	1/1	Novostavba
03	Vyškov	6	408	1/1	Novostavba
04	Moravany	3	350	1/1	Novostavba
05	Zelesice	6	446	2/1	Novostavba
06	Rebešovice	3	500	1/2	Novostavba
07	Sokolnice	6	752	2/2	Velmi dobrý

Pozn.: 00 – oceňovaná nemovitost

Metodika určení rozpětí určujících koeficientů K1 – K7

Koeficient	Popis	Rozpětí	Pravidla
K1	Dostupnost do centra Brna	0,96 – 1,04	Objektivní zhodnocení lokality. Je stanovena lokalita Brno z důvodu zaměstnání a škol. Pořadí podle vzdálenosti v km je shodné s vzdáleností minutách. Proto jsem volila pouze vzdálenost v km. Slavkov u Brna = 22,7 km Vyškov = 39,9 km Moravany = 6,7 km Zelesice = 10,3 km Rebešovice = 14,2 km Sokolnice = 16,0 km
K2	Počet obytných prostorů vč. kuchyní	1,00 – 1,15	Cena 1 pokoje odpovídá cca 15% RD. 5 pokojů – 1,00 6 pokojů – 1,15
K3	Celková plocha pozemku (m ²)	0,99 – 1,05	Zhodnocení velikosti pozemku. 100 m ² odpovídá 1% celkové ceny
K4	Garážová / parkovací stání	0,98 – 1,00	Zhodnocení garáže. Cena garáže se v daném okolí pohybuje okolo 100 000 Kč, což odpovídá asi 1% celkové ceny.

K5	Další vybavení	1,0 – 1,05	Slavkov u Brna – žádné další vybavení Vyškov – žádné další vybavení Moravany – dřevěná pergola s posazením, automatické závlahové zařízení na zahrádě Želazice - klimatizace Raběšovice – žádné další vybavení Sokolnice – krb, elektronické zabezpečovací zařízení, automatické závlahové zařízení na zahrádě
K6	Stav	0,9 – 1,0	Velmi dobrý – 0,90 Novostavba – 1,00

Zjištění ceny porovnáním nemovitostí jako celku

Č.	Název	Cena požadovaná resp. zaplacená	Koeficient redukce ceny na informační zdroj	Cena po redukci	K1	K2	K3	K4	K5	K6	IO (1-5)	Cena upravená
0	Slavkov u Brna				1,0	1,00	1,0	1,00	1,00	1,00	1,00	
1	Slavkov u Brna	4 980 000	0,90	4 482 000	1,0	1,00	1,0	1,00	1,00	1,00	1,00	4 482 000
2	Slavkov u Brna	5 450 000	0,90	4 905 000	1,0	1,00	0,99	0,98	1,00	1,00	0,9702	5 055 659
3	Vyškov	3 879 000	0,90	3 491 100	0,96	1,15	1,0	0,98	1,00	1,00	1,08192	3 226 764
4	Moravany	7 500 000	0,90	6 750 000	1,04	1,00	1,02	0,98	1,05	1,00	1,0916	6 183 584
5	Želazice	6 399 000	0,90	5 759 100	1,03	1,15	1,01	0,99	1,01	1,00	1,1962	4 814 496
6	Raběšovice	4 200 000	0,90	3 780 000	1,02	1,00	1,02	0,99	1,00	1,00	1,0299	3 670 259
7	Sokolnice	5 900 000	0,90	5 310 000	1,02	1,15	1,05	1,00	1,04	0,90	1,1528	5 117 974
												4 642 958

Rekapitulace

Výsledná cena:

Rodinný dům č. p. 1620	4 642 958,00 Kč
Výsledná cena činí celkem:	4 642 958 Kč

Slovy: Čtyři miliony šest set čtyřicet dva tisíc devět set padesát osm korun českých

Vyhodnocení

Byly vybrány ty nemovitosti, které se oceňované nemovitosti podobaly v co nejvíce ohledech, především domy samostatně stojící s garáží a zahradou. Celkové postavení nemovitosti na trhu je velmi dobré, jedná se o novostavbu v dobře situované oblasti, ve velmi klidném prostředí. Doprava je přípustná, může být využita autobusová nebo železniční. Zahrada má dostatečnou výměru a vynikající kvalitu. Parkovací možnosti jsou zde velmi dobré, je možnost parkování ve vlastní garáži nebo před domem. Nabídka srovnatelných nemovitostí v místě a blízkém okolí převyšuje poptávku.

Metoda srovnávací je u stanovení obvyklé ceny nemovitosti nejpřesnější, avšak časově náročnější. Je nutné mít velké množství informací, jinak se metoda stává nepřesnou. Proto je nutné informace neustále aktualizovat. Metoda porovnávací nejvěrněji zobrazuje situaci na trhu, a proto by pokud možno neměla chybět v žádné analýze, která má stanovit tržní hodnotu nemovitosti. S množstvím a kvalitou informací zákonitě roste i přesnost hodnocení a schopnost odhadce odlišit kvalitu a tedy i vliv jednotlivých parametrů na cenu. Porovnávací metoda dává nejpřesnější obraz o skutečně realizovaných cenách nemovitostí. Velký vliv na kvalitu dosažených porovnávacích cen má ověřená informace o průběhu prodeje.

ZJIŠTĚNÍ VĚCNÉ HODNOTY

Zjištění věcné hodnoty se dá stanovit několika metodami. První metodou je stanovení ceny pomocí podrobného položkového rozpočtu, metodou agregovaných položek, cenovou kalkulací nebo pomocí technicko-hospodářských ukazatelů tzv. THU. Druhou metodou je zjištění výchozí ceny budov na základě obytné plochy. Další metoda je zjištění výchozí ceny staveb tzv. bodovací metodikou a poslední metodou, kterou se tato diplomová práce zabývá je zjištění výchozí ceny staveb podle vyhlášky 199/2014 Sb., o oceňování majetku. Věcnou hodnotu je třeba určit s přihlédnutím k opotřebení. Při stanovení věcné hodnoty nemovitosti mají zásadní význam vstupní údaje, jako jsou délka v m, zastavěná plocha v m², obestavěný prostor v m³, stáří stavby, reprodukční pořizovací cena za 1 m³ obestavěného prostoru, za 1 m² zastavěné plochy, opotřebení stavby.

Charakteristika stavby:

CZ-CC: 111011

Typ: Rodinný dům nepodsklepený, se dvěma nadzemními podlažími

Druh konstrukce: Zděná

Obestavěný prostor

Rodinný dům: 647,198 m³

Opotřebení stavby

Při stáří 2 roky a životnosti 100 let činí celkové opotřebení stavby při použití lineární metody výpočtu 2 %.

Výpočet věcné hodnoty rodinného domu

$$ZCU = ZC \times K_4 \times K_5 \times K_i$$

kde:

ZC základní cena v Kč za m³ obestavěného prostoru

K₄..... koeficient vybavení $K_4 = 1 + (0,54 \times \underline{n})$

K₅..... koeficient polohový

K_i..... koeficient změny ceny staveb

Základní cena v Kč/m³ obestavěného prostoru

Podle přílohy č. 11, tabulky č. 3, vyhlášky č. 199/2014 Sb., se jedná o typ stavby B – rodinný dům zděný, nepodsklepený, se dvěma nadzemními podlažími a s plochou střechou, se základní cenou obestavěného prostoru 2 150,00 Kč za m³.

$$ZC = 2\,150,00 \text{ Kč/m}^3$$

Popis konstrukcí a vybavení nemovitosti a určení standardu provedení:

Tabulka určuje standardní vybavení rodinného domu podle přílohy č. 11 tabulky č. 6, vyhlášky 199/2014 Sb. U každé konstrukce nebo vybavení je určeno, zda je provedení podstandardní P, standardní S, nadstandardní N, chybějící C.

Č.	Konstrukce a vybavení	Podíl v %	Popis skutečného provedení	Určení S/P/N/C
1	Základy	100	Základové pasy	S
2	Svislé konstrukce	100	Zděné keramické tvárnice tl. 370 mm	S
3	Stropy	100	Železobetonová deska	S
4	Střecha	100	Plochá střecha, dřevěná konstrukce	S
5	Krytina střech	100	Izolační folie mPVC	S
6	Klempířské konstrukce	100	Poplastovaný plech	S
7	Vnitřní omítky	100	Vápenocementová hladká štuková	S
8	Fasádní omítky	100	Zateplovací systém tl. min. 80 mm s tenkovrstvou probarvenou omítkou	S
9	Vnější obklady	100	Fasádní obklad	S
10	Vnitřní obklady	100	Keramické obklady v koupelnách, WC	S
11	Schody	100	Železobetonové s dřev. nášlapy	S
12	Dveře	100	Plastové a lamino	S
13	Okna	100	Plastová	S
14	Podlahy obytných místností	60	Designové vinylové	S
15	Podlahy ostatních místností	40	Keramické dlažby	S
16	Vytápění	100	Ústřední s plynovým kotlem	S
17	Elektroinstalace	100	Pojistkové automaty	S
18	Bleskosvod	100	Ano	S
19	Rozvod vody	100	Rozvod studené a teplé vody po celém objektu	S
20	Zdroj teplé vody	100	Průtokový ohřívač vody	S
21	Instalace plynu	100	Zemní plyn	S
22	Kanalizace	100	Odkanalizování z kuchyně, koupelen a WC	S
23	Vybavení kuchyně	100	Klasické spotřebiče	N
24	Vnitřní hyg. vybavení	100	Vana, sprchový kout, ker. umývadla	N
25	Záchod	100	Splachovací 4x	N
26	Ostatní	100	digestoř, šatna, vestavěné skříně, rozvod antén pod omítkou,	S

Určení koeficientu vybavení K_4

Lze provést výpočet podle vztahu $K_4 = 1 + (0,54 \times n)$. Objemový podíl je určen podle přílohy č. 21 tabulky č. 3, která je určena pro cenové podíly konstrukcí a vybavení rodinných domů, typ B. Pokud se jedná o vybavení podstandardní P, $K_4 = 0,46$. Pokud jsou konstrukce standardního vybavení S, pak je $K_4 = 1,000$. Nadstandardní vybavení N má $K_4 = 1,54$ a chybějící vybavení $K_4 = 0$. Upravený podíl se vypočítá jako hodnota objemového podílu krát koeficient S/P/N/C.

Č.	Konstrukce a vybavení	Podíl v %	Objemový podíl	Určení S/P/N/C	Koeficient S/P/N/C	Upravený podíl
1	Základy	100	7,10	S	1	7,10
2	Zdivo	100	2,23	S	1	2,23
3	Stropy	100	8,40	S	1	8,40
4	Střecha	100	5,20	S	1	5,20
5	Krytina střech	100	3,20	S	1	3,20
6	Klempířské konstrukce	100	0,80	S	1	0,80
7	Vnitřní omítky	100	6,20	S	1	6,20
8	Fasádní omítky	100	3,10	S	1	3,10
9	Vnější obklady	100	0,40	S	1	0,40
10	Vnitřní obklady	100	2,30	S	1	2,30
11	Schody	100	2,40	S	1	2,40
12	Dveře	100	3,30	S	1	3,30
13	Okna	100	5,20	S	1	5,20
14	Podlahy obytných místností	60	2,20	S	1	1,32
15	Podlahy ostatních místností	40	1,10	S	1	0,44
16	Vytápění	100	4,40	S	1	4,40
17	Elektroinstalace	100	4,10	S	1	4,10
18	Bleskosvod	100	0,60	S	1	0,60
19	Rozvod vody	100	3,00	S	1	3,00
20	Zdroj teplé vody	100	1,80	S	1	1,80
21	Instalace plynu	100	0,50	S	1	0,50
22	Kanalizace	100	2,80	S	1	2,80
23	Vybavení kuchyně	100	0,50	N	1,54	0,77
24	Vnitřní hyg. vybavení	100	5,10	N	1,54	7,854
25	Záchod	100	0,4	N	1,54	0,616
26	Ostatní	100	3,6	S	1	3,600
Součet upravených objem. podílů:						81,63
K_4						0,8163

Určení koeficientu K_5

Koeficient polohový je uvedený v příloze č. 20, tabulce č. 1, vyhlášky 199/2014 Sb.

Nemovitost se nachází ve městě Slavkov u Brna, pro tuto lokalitu je předepsán koeficient K_5 hodnotou 1,00, volíme koef. $K_5 = 1,00$

Určení koeficientu K_i

Koeficient změny cen staveb se určí podle přílohy č. 41, vyhlášky 199/2014 Sb.

Nemovitost byla zatříděna dle CZ-CC do kategorie

11 Budovy bytové

111 Budovy jednobyté – domy rodinné jednobyté

Dle SKP 46.21.11.1

Odpovídající koeficient $K_i = 2,115$

Základní cena upravená v Kč/m³ obestavěného prostoru:

$$ZCU = ZC \times K_4 \times K_5 \times K_i$$

$$ZCU = 2\,150,00 \times 0,8163 \times 1,00 \times 2,115$$

$$ZCU = 3\,711,92 \text{ Kč / m}^3 \text{ obestavěného prostoru}$$

Výpočet opotřebení

Opotřebení lze počítat metodou lineární nebo analytickou. Při výpočtu lineární metodou se opotřebení rozdělí rovnoměrně na celou dobu životnosti. Vypočítá se jako roční opotřebení děleno 100 % celkové předpokládané životnosti. U lineární metody může maximální výše opotřebení být 85 %. Výpočet opotřebení u analytické metody se počítá pomocí objemových podílů konstrukcí a vybavení na ceně stavby, avšak se používá pouze v případech, kdy se stavba nachází ve stádiu před nebo po opravě, dále je stavba v mimořádně dobrém nebo špatném technickém stavu, pokud se jedná o oceňovanou kulturní památku, je provedena nástavba, vestavba nebo přístavba. A v neposlední řadě pokud je výpočet opotřebení stavby lineární metodou nevýstižný nebo je opotřebení větší než 85 %.

Výpočet opotřebení lineární metodou

Předpokládaná životnost nemovitosti dle přílohy č. 21 vyhlášky 199/2014 Sb.: 100 let

Stáří objektu: 2 roky

$$\text{Výpočet: } 2/100 = 0,02 * 100 = 2 \%$$

Výpočet opotřebení analytickou metodou

(OP=objemový podíl, K = koeficient pro úpravu objemového podílu, UP = upravený podíl v návaznosti dělení konstrukce, PP = přepočítaný podíl na 100 %)

Č.	Konstrukce a vybavení	OP (%)	Část (%)	K	UP (%)	PP (%)	Stáří	Živ.	Opotř.	Opotř. z celku
1	Základy	7,10	100	1	7,10	8,70	2	150	1,33	0,1157
2	Svislé konstrukce	2,23	100	1	2,23	2,73	2	150	1,33	0,0363
3	Stropy	8,40	100	1	8,40	10,29	2	150	1,33	0,1369
4	Střecha	5,20	100	1	5,20	6,37	2	120	1,67	0,1064
5	Krytina	3,20	100	1	3,20	3,92	2	70	2,86	0,1121
6	Klempířské konstrukce	0,80	100	1	0,80	0,98	2	70	2,86	0,0280
7	Vnitřní omítky	6,20	100	1	6,20	7,60	2	60	3,33	0,2531
8	Fasádní omítky	3,10	100	1	3,10	3,80	2	45	4,44	0,1687
9	Vnější obklady	0,40	100	1	0,40	0,49	2	30	6,67	0,0327
10	Vnitřní obklady	2,30	100	1	2,30	2,82	2	30	6,67	0,1881
11	Schody	2,40	100	1	2,40	2,94	2	100	2,00	0,0588
12	Dveře	3,30	100	1	3,30	4,04	2	70	2,86	0,1155
13	Okna	5,20	100	1	5,20	6,37	2	70	2,86	0,1821
14	Podl. obyt. m.	2,20	60	1	1,32	1,62	2	30	6,67	0,1081
15	Podlahy ost. m.	1,10	40	1	0,44	0,54	2	35	5,71	0,0308
16	Vytápění	4,40	100	1	4,40	5,39	2	45	4,44	0,2393
17	Elektroinstalace	4,10	100	1	4,10	5,02	2	45	4,44	0,2229
18	Bleskosvod	0,60	100	1	0,60	0,74	2	50	4,00	0,0296
19	Rozvod vody	3,00	100	1	3,00	3,68	2	40	5,00	0,1840
20	Zdroj teplé vody	1,80	100	1	1,80	2,21	2	30	6,67	0,1474
21	Instalace plynu	0,50	100	1	0,50	0,61	2	40	5,00	0,0320
22	Kanalizace	2,80	100	1	2,80	3,43	2	50	4,00	0,1372
23	Vybavení kuchyně	0,50	100	1,54	0,77	0,94	2	30	6,67	0,0627
24	Vnitřní vybavení	5,10	100	1,54	7,854	9,62	2	50	4,00	0,3848
25	Záchod	0,4	100	1,54	0,616	0,75	2	50	4,00	0,0300
26	Ostatní	3,6	100	1	3,6	4,41	2	50	4,00	0,1764
Opotřebení										3,3196

Použiji výpočet opotřebení analytickou metodou, protože se jedná o stavbu v mimořádně dobrém technickém stavu.

Výpočet ceny rodinného domu

Do tabulky jsou dosazeny údaje, které jsou vypočítány v předchozích tabulkách a vzorcích.

Rok odhadu:	2014
Rok pořízení:	2012
Stáří:	2 roky
Způsob výpočtu opotřebení	analyticky
Životnost:	100 let
Opotřebení:	3,3196 %
Základní cena za 1m ³ OP: ZCU	3 711,92 Kč
Obestavěný prostor: OP	647,198 m ³
Výchozí cena opotřeбенé stavby ($ZCU \times OP$):	2 402 347,2 Kč
Stupeň dokončení stavby:	100 %
Výchozí cena po zohlednění dokončení: CND	2 402 347,2 Kč
Odpočet opotřebení ($CND/O/100$):	723 685,745 Kč
Cena po odpočtu opotřebení:	1 678 661,455 Kč
Výsledná cena stavby:	1 678 661,455 Kč

Rodinný dům č. p. 1620

Název	Cena
Rodinný dům	1 678 661,455 Kč
Výsledná cena:	1 678 661,455 Kč

Výpočet věcné hodnoty pozemku

Vzhledem k tomu, že ve městě Slavkov u Brna neexistuje cenová mapa, použijeme pro stanovení ceny pozemku § 3, vyhlášky č. 199/2014 Sb.

$$ZC = ZC_V \times O_1 \times O_2 \times O_3 \times O_4 \times O_5 \times O_6$$

kde:

ZC_V základní cena ZC stavebního pozemku v Kč za m²

O₁..... koeficient velikosti obce
 O₂..... koeficient hospodářsko-správního významu obce
 O₃..... koeficient polohy obce
 O₄..... koeficient technické infrastruktury v obci
 O₅..... koeficient dopravní obslužnosti obce
 O₆..... koeficient občanské vybavenosti v obci

Základní cena ZC stavebního pozemku v Kč za m²

Základní cena ZC stavebního pozemku v Kč za m² (ZC_V) se stanoví podle přílohy č. 2 v tabulce č. 1 vyhlášky 199/2014 Sb. Slavkov u Brna patří do okresu Vyškov, který stanovuje základní cenu 1 300 Kč/m².

$$ZC_V = 1\,300 \text{ Kč/m}^2$$

Úprava základních cen stavebních pozemků obcí:

Koeficienty O₁ až O₆ se stanoví podle přílohy č. 2, tabulky č. 2. Všechny koeficienty se vážou k obci, kde se nachází oceňovaný pozemek.

	Popis znaku		Název znaku	Hodnota
O ₁	Velikost obce	I.	Nad 5000 obyvatel	0,95
O ₂	Hospodářsko-správní význam obce	III.	Obce s počtem obyvatel nad 5 tisíc	0,85
O ₃	Poloha obce	III.	Obec vzdálená od hranice obce	1,02
O ₄	Technická infrastruktura v obci	I.	Elektřina, vodovod, kanalizace, plyn	1,00
O ₅	Dopravní obslužnost v obci	II.	Železniční zastávka a autobusová zastávka	0,95
O ₆	Občanská vybavenost v obci	I.	Komplexní vybavenost	1,00

Základní cena stavebního pozemku v Kč/m²:

$$ZC = ZC_V \times O_1 \times O_2 \times O_3 \times O_4 \times O_5 \times O_6$$

$$ZC = 1\,300 \times 0,95 \times 0,85 \times 1,02 \times 1,00 \times 0,95 \times 1,00 = 1\,017,208 \text{ Kč}$$

Základní cena upravená stavebního pozemku:

Základní cena upravená pozemku se určí podle § 4, vyhlášky č. 199/2014 Sb.

$$ZCU = ZC \times I$$

kde:

ZC základní cena stavebního pozemku obce

I index cenového porovnání

$$I = I_T + I_O + I_P$$

kde:

I_T index trhu

I_O index omezujících vlivů pozemku

I_P index polohy

Index trhu:

$$I_T = P_6 \times \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i \right)$$

Hodnota kvalitativního pásma i-tého znaku indexu trhu P_i se stanoví podle přílohy č. 3, tabulky č. 1, vyhlášky č. 199/2014 Sb. V tabulce jsou vybrána vhodná pásma, která odpovídají trhu s nemovitými věcmi v okolí oceňovaného pozemku.

Znak		Kvalitativní pásma		
P_i	Název znaku	Číslo	Popis	Hodnota
1	Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi	I.	Poptávka nižší než nabídka	-0,01 až -0,06
2	Vlastnické vztahy	V.	Nezastavěný pozemek nebo pozemek, jehož součástí je stavba	0,00
3	Změny v okolí	II.	Bez vlivu nebo stabilizované území	0,00
4	Vliv právních vztahů na prodejnost	II.	Bez vlivu	0,00
5	Ostatní neuvedené	II.	Bez dalších vlivů	0,00
6	Povodňové riziko	IV.	Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	1,00

Ve Slavkově u Brna je více nabízených nemovitostí na trhu než poptávaných, stanovila jsem hodnotu -0,03. Oceňovaný pozemek je součástí stavby a má stejného majitele. V okolí nejsou změny, které by měly vliv na oceňovaný pozemek. Vlivy právních vztahů nemají na prodejnost vliv. Žádné další vlivy na oceňovaný pozemek nepůsobí a povodňové riziko je ve Slavkově u Brna téměř nulové.

$$I_T = 1,00 \times 1 + (-0,03 + 0,00 + 0,00 + 0,00 + 0,00)1,00 \times (1 - 0,02) = 0,98$$

Index omezujících vlivů pozemku:

$$I_O = 1 + \sum_{i=1}^6 P_i$$

Hodnota kvalitativního pásma i-tého znaku indexu omezujících vlivů P_i se stanoví podle přílohy č. 3, tabulky č. 2, vyhlášky č. 199/2014 Sb. V tabulce jsou vybrána vhodná kvalitativní pásma, která odpovídají vlastnostmi oceňovaného pozemku.

Znak		Kvalitativní pásma		
P_i	Název znaku	Číslo	Popis	Hodnota
1	Geometrický tvar pozemku a velikost pozemku	II.	Tvar bez vlivu na využití	0,00
2	Svažitosť pozemku a expozice	IV.	Svažitosť terénu pozemku do 15% včetně, ostatní orientace	0,00
3	Ztížené základové podmínky	III.	Neztížené základové podmínky	0,00
4	Chráněná území a ochranná pásma	I.	Mimo chráněná území a ochranná pásma	0,00
5	Omezení užívání pozemku	I.	Bez omezení užívání	0,00
6	Ostatní neuvedené	II.	Bez dalších vlivů	0,00

Tvar a velikost pozemku nemá vliv na jeho využití. Pozemek se nachází na rovinném povrchu. Základové podmínky nejsou ztíženy. Pozemek se nenachází na chráněném území. Žádná omezení pro užívání pozemku nejsou.

$$I_0 = 1 + \sum_{i=1}^6 P_i = 1,00$$

Index polohy:

$$I_P = P_1 \times \left(1 + \sum_{i=2}^n P_i \right)$$

Hodnota kvalitativního pásma i-tého znaku indexu polohy P_i se stanoví podle přílohy č. 3, tabulky č. 3, vyhlášky č. 199/2014 Sb. V tabulce je vybráno kvalitativní pásmo f pro rezidence a rodinné domy.

Znak		Kvalitativní pásma		
P_i	Název znaku	Číslo	Popis	Rezidenční stavby v ostatních obcích nad 2000 ob.
1	Druh a účel užití stavby	I.	Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	1,00
2	Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí	III.	Rezidenční zástavba	0,04
3	Poloha pozemku v obci	II.	Navazující na střed obce	0,02

4	Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které jsou v obci	II.	Pozemek lze napojit pouze na některé sítě, které jsou v obci	-0,10
5	Občanská vybavenost v okolí pozemku	I.	V okolí nemovití věci je dostupná občanská vybavenost obce	0,00
6	Dopravní dostupnost k pozemku	VII.	Příjezd po zpevněné komunikaci s možností parkování na pozemku	0,01
7	Osobní hromadná doprava	II.	Zastávka od 201 do 1000 m	-0,05
8	Poloha pozemku nebo stavby z hlediska komerčního využitelnosti	II.	Bez možnosti komerčního využití stavby na pozemku	0,00
9	Obyvatelstvo	II.	Bezproblémové okolí	0,00
10	Nezaměstnanost	III.	Průměrná nezaměstnanost	0,00
11	Vlivy ostatní neuvedené	II.	Bez dalších vlivů	0,00

Oceňovaný pozemek je zařazen do kvalitativního pásma rezidenční stavby v ostatních obcích nad 2000 obyvatel. Ve Slavkově u Brna v okolí oceňovaného pozemku je rezidenční zástavba. Pozemek se nachází v blízkosti centra obce, avšak ho nelze napojit na všechny inženýrské sítě. Občanská vybavenost v okolí pozemku je velmi dobře přístupná. K pozemku je možný příjezd po zpevněné komunikaci s možností parkování na pozemku parc. č. 354/32. Autobusová zastávka je od pozemku vzdálená 850 m a 1,5 km od železniční stanice, proto jsem zvolila hodnotu - 0,05. Na pozemku není možné komerčního využití. Obyvatelstvo je bezproblémové. Ve Slavkově u Brna je průměrná nezaměstnanost a žádné další vlivy na pozemek nepůsobí.

$$I_P = 1,00 \times (1 + (0,04 + 0,02 - 0,10 + 0,00 + 0,01 - 0,05 + 0,00 + 0,00 + 0,00 + 0,00)) = 0,92$$

$$I = I_T \times I_0 \times I_P = 0,98 \times 1,00 \times 0,92 = 0,9016$$

§ 4 odst. 1 - Stavební pozemky zastavěné plochy a nádvoří

$$\text{Základní cena upravená: } ZCU = ZC \times I = 1\,017,208 \times 0,9016 = 917,1147 \text{ Kč/m}^2$$

Parc. č.	Název	Výměra	Cena
	Zastavěná plocha a nádvoří	189,965	174 219,694
	Zahrada	213,035	195 377,530
	Součet:	403,00	369 597,224

Pozemky – určená cena: 369 597,224 Kč

Rekapitulace

Výsledné ceny:

Rodinný dům č. p. 1620	1 678 661,455 Kč
Pozemky	369 597,224 Kč
Výsledná cena činí celkem:	2 048 258,679 Kč
Cena po zaokrouhlení podle §50:	2 048 259 Kč

Cena slovy: Dva miliony čtyřicet osm tisíc dvě stě padesát devět korun českých

Vyhodnocení

Věcná hodnota nemovitosti činí 2 048 259 Kč. Tato metoda v zásadě odpovídá postupům daným zákonem č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a vyhlášce ministerstva financí číslo 199/2014 Sb. v platném znění.

Metoda věcné hodnoty je z hlediska pracnosti složitější, je potřeba mít o oceňované nemovitosti velké množství informací, aby hodnocení bylo co nejpřesnější. Tato metoda dobře informuje o technickém stavu nemovitosti, avšak ceny neodrážejí přesnou situaci na trhu nabídky a poptávky.

ZJIŠTĚNÍ VÝNOSOVÉ HODNOTY

V době ocenění není popsána nemovitost pronajímána, ale s ohledem na charakter a umístění nemovitosti je pronájem reálně možný. Vycházeli jsme z výše nájemného, za kterou se obvykle pronajímají obdobně užívané rodinné domy. To znamená, že jsme vycházeli z tržního nájemného. Obvyklá výše nájmu za rodinný dům obdobného typu oceňované nemovitosti se v okolí Vyškova pohybuje v rozmezí od 10 000 do 14 000 Kč za měsíc. S ohledem na specifika oceňované nemovitosti a kvalitu pronajímatelných prostor je dosažitelné nájemné stanoveno v úrovni střední hranice zjištěného rozmezí, tedy na 10 500 Kč za měsíc.

Prostor: Rodinný dům č. p. 1620 + zahrada

Plocha parcely: 403 m²

Výměra zastavěné plochy: 189,964 m²

Reprodukční cena RC: 2 402 347,2 Kč

Výpočet:

Nájemné uvažované pro výpočet ročního příjmu odpovídá obvyklému nájemnému pro daný typ nemovitosti, tj. rodinný dům se zahradou v okolí Slavkova u Brna a odpovídá technickému stavu a vybavení rodinného domu. Odhad nájemného je snížen o 10 % z důvodu zohlednění rizika výpadku nebo ztráty nájemného. Znalci mi byla doporučena míra kapitalizace u rodinných domů 4 %.

Měsíční nájemné: 12 000 Kč

Roční nájemné: 10 500 x 12 = 126 000 Kč

Snížení o 20 %: 100 800 Kč

Do nákladů na dosažení čistého výnosu z nájemného započítáváme daň z nemovitosti, pojištění nemovitosti, náklady na opravy a údržbu. Pro výpočet daně z nemovitosti jsem využila internetových portálů, na kterých jsou dostupné daňové kalkulačky, které nám usnadní práci s výpočty. Pojištění nemovitosti stanovuji na 2,3 promile z reprodukční ceny.

Výpočet výnosové hodnoty

Popis	%	Ze základu	Příjmy	Výdaje
Roční nájemné z nemovitosti	0,00	0,00	127 500	
Daň z nemovitosti	0,00	0,00		584Kč
Pojištění	0,00	0,00		5 151,4
Opravy a údržba	0,70	2 402 347,2		16 816,430
Náklady provozní	0,00	2 402 347,2		0,00

Míra kapitalizace: 4 %
Stabilizovaný roční výnos: 78 248,17 Kč
Výpočet: $100 \times 128\,474,6 / 4,00$ 1 956 204,25 Kč

Výnosová hodnota: 1 956 204,25 Kč

Rekapitulace

Výsledná cena:

Rodinný dům č. p. 1620 1 956 204,25 Kč

Výsledná cena činí celkem: 1 956 204,25 Kč

Výnosová hodnota zaokrouhlení 1 956 204 Kč

Slovy: Jeden milion devět set padesát šest tisíc dvě stě čtyři korun českých

Vyhodnocení

Výnosová hodnota činí 1 956 204 Kč. Výnosová hodnota je nižší reprodukční cena stavby. Znamená to, že pro pronajímatele je tento pronájem velmi nevýhodný. Ale vzhledem k tomu, že oceňovanou nemovitostí je rodinný dům, je možné pro stanovení objektivní tržní hodnoty nemovitosti vycházet z dosažitelných nájmů pouze výjimečně, protože nájemy toho typu jsou zatím poměrně vzácné. Tato metoda se moc nepoužívá právě z důvodu nízké vypovídací schopnosti. Provedení této metody je rychlé.

METODA STŘEDNÍ HODNOTY

Metoda střední hodnoty zjišťuje hodnotu nemovitosti jako prostého aritmetického průměru. Údaje věcné a výnosové hodnoty jsou vypočítány v předešlých postupech. Nyní pouze dosadíme do vzorce.

Věcná hodnota nemovitosti: C_N 2 048 259 Kč

Výnosová hodnota nemovitosti: C_V 1 956 204 Kč

$$COB = \frac{C_N + C_V}{2}$$

$$COB = \frac{2\,048\,259 + 1\,956\,204}{2} = 2\,002\,231,5$$

Rekapitulace

Výsledná cena:

Rodinný dům č. p. 1620	2 002 231,5 Kč
------------------------	----------------

Výsledná cena činí celkem:	2 002 232,5 Kč
----------------------------	----------------

Výsledná cena po zaokrouhlení činí: 2 002 233 Kč

Cena slovy: Dva miliony dva tisíce dvě stě třicet tři korun českých

Vyhodnocení

Metoda střední hodnoty je rovna 2 002 233 Kč. U této metody je nutné znát dvě veličiny, věcnou hodnotu a výnosovou hodnotu nemovitosti, poté je z nich vypočítána výsledná cena. Pokud jsou však rozdíly těchto hodnot příliš velké, metoda nemůže být použita, hodnocení by bylo neobjektivní. Metoda je velmi rychlá a jednoduchá. V dnešní době stále velmi používaná, avšak ne u oceňování rodinných domů, kde se zatím s výnosovou metodou tolik nepracuje.

NAEGELIHO METODA VÁŽENÉHO PRŮMĚRU

Naegeliho metoda váženého průměru pracuje stejně jako metoda střední hodnoty s hodnotou věcnou a výnosovou. Tato metoda je používána v případech, kdy výnosová hodnota je podstatně rozdílná od hodnoty věcné. Vzhledem k tomu, že v této diplomové práci je rozdíl mezi věcnou a výnosovou metodou poměrně malý, je zde tato metoda vypočítána pouze pro ukázkou, na jakém principu tato metoda pracuje.

Nejdříve je vypočítán rozdíl v procentech mezi hodnotou věcnou a výnosovou. Tento procentuální rozdíl je dosazen do tabulky, která je zmíněna v teoretické části práce a hodnotám věcné a výnosové jsou přiřazeny váhy. Poté se všechna zjištěná data dosadí do vzorce.

Věcná hodnota nemovitosti: C_N	2 048 259 Kč
Výnosová hodnota nemovitosti: C_V	1 956 204 Kč
Rozdíl:	92 055 Kč
Rozdíl v %:	4,7 %
Z tabulky - váha: $10\% \geq R \geq 0$	věcná hodnota: 1
	výnosová hodnota: 1

$$COB = \frac{C_N \times v_N + C_V \times v_V}{v_N + v_V}$$

$$COB = \frac{2\,048\,259 \times 1 + 1\,956\,204 \times 1}{1 + 1} = 2\,002\,231,5$$

Rekapitulace

Výsledná cena:

Rodinný dům č. p. 1620	2 002 231,5 Kč
------------------------	----------------

Výsledná cena činí celkem:	2 002 232,5 Kč
----------------------------	----------------

Výsledná cena po zaokrouhlení činí:	2 002 233 Kč
--	---------------------

Cena slovy: Dva miliony dva tisíce dvě stě třicet tři korun českých

Vyhodnocení

Tuto metodu využívaly dříve hlavně banky, ale od roku 2000 se už prakticky nepoužívá. Tato metoda je také jednoduchá a rychlá, avšak není příliš přesná, jedná se o změny skokem a nezobrazuje skutečnou hodnotu.

BRADÁČOVA ÚPRAVA METODY VÁŽENÉHO PRŮMĚRU

Tato metoda pouze upravuje metodu Naegeliho, aby nedocházelo ke změnám skokem, ale plynulou čarou. Nejdříve se stanoví poměr věcné a výnosové hodnoty, poté se jim přiřadí váhy, jak bylo zmíněno v teoretické části a vše se dosadí do vzorce.

Věcná hodnota nemovitosti: C_N	2 048 259 Kč
Výnosová hodnota nemovitosti: C_V	1 956 204 Kč
Poměr:	1,05

$$n = \left(10 \times \frac{C_N - C_V}{C_V} \right) + 1$$

$$n = \left(10 \times \frac{2\,048\,259 - 1\,956\,204}{1\,956\,204} \right) + 1 = 1,5$$

$$COB = \frac{C_N + n \times C_V}{n + 1}$$

$$COB = \frac{2\,047\,342 + 1,5 \times 1\,956\,204}{1,5 + 1} = 1\,993\,026$$

Rekapitulace

Výsledné ceny:

Rodinný dům č. p. 1620	1 993 026 Kč
------------------------	--------------

Výsledná cena činí celkem:	1 993 026 Kč
-----------------------------------	---------------------

Cena slovy: Dva miliony tři sta šedesát šest tisíc jedenáct korun českých

Vyhodnocení

Bradáčova úprava metody váženého průměru je obdobná jako předchozí dvě metody. Tato metoda nevyžaduje téměř žádné informace, pouze znát věcné a výnosové hodnoty, proto je na získání výpočtu velmi rychlá a jednoduchá.

METODA ZBYTKU

Metoda zbytku není v tomto posudku použita, vzhledem k tomu, že oceňují celou nemovitost s pozemkem. Tato metoda patří k málo používaným metodám. Je používána v případech, kdy část nemovitosti není předmětem ocenění.

4.3 Vyhodnocení metod

Pro celkové srovnání všech metod v diplomové práci jsem použila parametry: získání informací, provedení, přesnost, délka provedení.

Číslo	Název
1	Srovnávací metoda
2	Zjištění věcné hodnoty
3	Zjištění výnosové hodnoty
4	Metoda střední hodnoty
5	Naegeliho metoda váženého průměru
6	Bradáčova úprava metody váženého průměru
7	Metoda zbytku

Číslo	Získání informací	Provedení	Přesnost	Délka provedení
1	Velké množství informací, nutná aktuálnost	Těžká obtížnost	Přesná na trhu s nemovitostmi	Časově náročná
2	Velké množství informací o technickém stavu dané nemovitosti a okolí	Těžká obtížnost	Přesná z hlediska technického stavu	Časově náročná
3	Informace nejsou potřeba	Střední obtížnost	Nepřesná	Středně náročná
4	Informace nejsou potřeba	Lehká obtížnost	Přesná	Časově nenáročná
5	Informace nejsou potřeba	Lehká obtížnost	Nepřesná	Časově nenáročná
6	Informace nejsou potřeba	Lehká obtížnost	Přesná	Časově nenáročná
7	--	--	--	--

Podle zjištěných výsledků bych nejlépe hodnotila metodu srovnávací, která nejreálněji odpovídá trhu s nemovitostmi, avšak do této metody není zakomponován podrobný technický stav nemovitosti. Proto bych jako další metodu, která patří k nejpoužívanějším, vyhodnotila zjištění věcné hodnoty. Obě tyto metody patří k velmi pracným postupům, kde je nutné mít k dispozici velké množství dat o oceňované nemovitosti a jejím blízkém okolí, pokud možno s co nejaktuálnějšími informacemi.

C. Seznam příloh

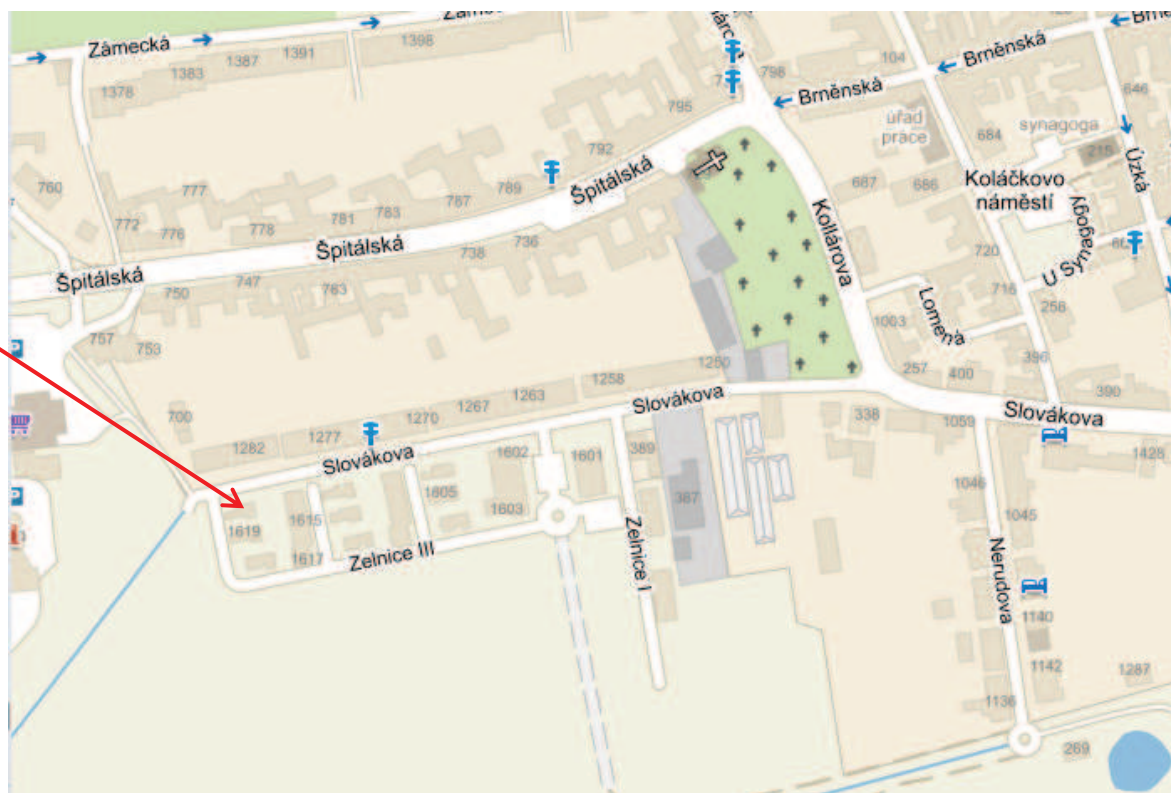
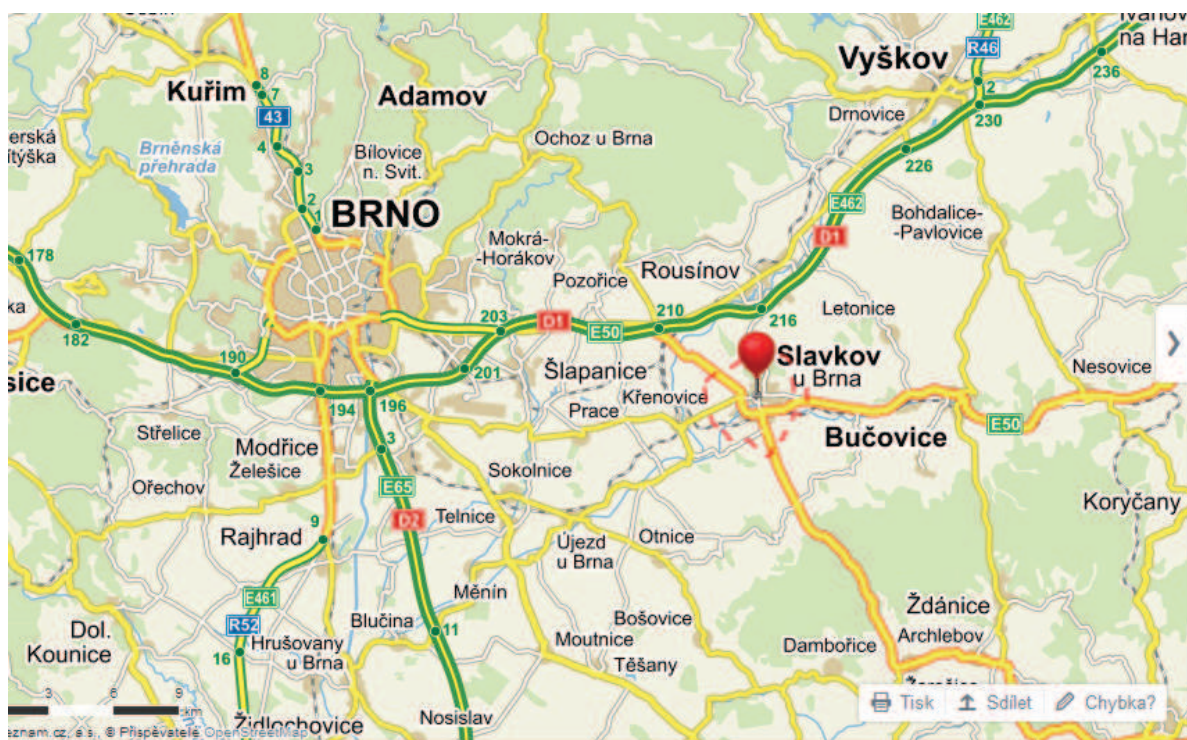
Mapa Slavkov u Brna

Výřez z platného Územního plánu

Výřez z katastrální mapy

Fotodokumentace

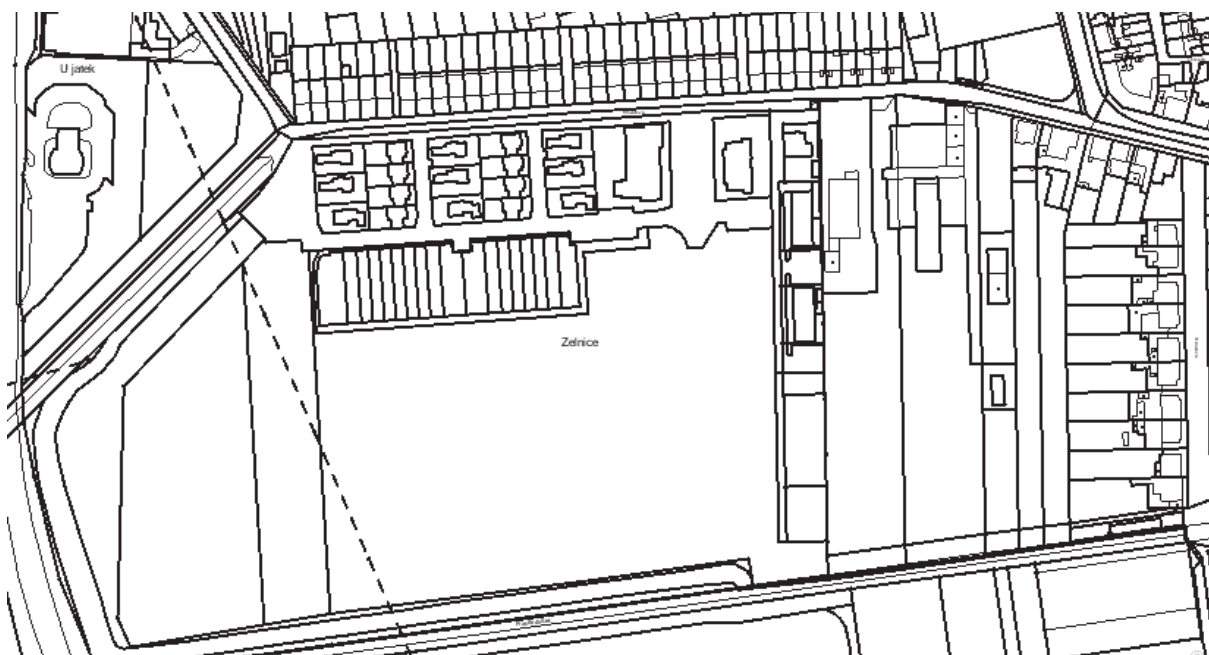
Mapa Slavkov u Brna



Výřez z platného Územního plánu



Výřez z katastrální mapy



Fotodokumentace





5 ZÁVĚR

Při zpracování diplomové práce jsem se podrobně seznámila se stanovením ceny obvyklé nemovitosti pomocí metod oceňování a zhodnotila, které z metod jsou v dnešní době znalci a odhadci nejvíce používány. Při psaní této diplomové práce jsem četla mnoho posudků rodinných domů, které jsou dostupné na internetových portálech a podle mého názoru znalci nejčastěji používají metodu srovnávací a nákladovou. Výnosová metoda je u rodinných domů používána ojediněle. V dnešní době je tato metoda využívána především u budov komerčních a hal. S použitím uvedených metod je tržní hodnota stanovena objektivně podle současného trhu. Je důležité si zapamatovat, že cena obvyklá se nepočítá, ale stanovuje.

Celkové postavení nemovitosti, kterou jsem vybrala pro tuto diplomovou práci, je na trhu velmi dobré. Prodejnost těchto typů rodinných domů ve Slavkově u Brna i blízkém okolí je velmi dobré. Z technického hlediska je stavba ve velmi dobrém stavu. Lokalita vzdálená 20 km od Brna je považována za velmi atraktivní. Prostředí v okolí nemovitosti je klidné, bezproblémové a čisté. Ve Slavkově u Brna je dobrá občanská vybavenost, jsou zde školy, obchody, sportovní zázemí i kultura.

6 SEZNAM POUŽITÉ LITERATURY

Knižní zdroj:

- [1] BRADÁČ, Albert a kol. Teorie oceňování nemovitostí. Brno 2004, ISBN 80-7204-332-3
- [2] KOKOŠKA, Jiří a kol. Oceňování nemovitostí, díl III. Oceňování obvyklou cenou. Praha 2000, ISBN 80-86165-23-X
- [3] BRADÁČ, Albert a kol. Soudní inženýrství. Brno 1999, ISBN 80-7204-133-9
- [4] ORT, Petr. Moderní metody oceňování nemovitostí na tržních principech, Praha 2005, ISBN 80-7265-085-8
- [5] KLEIN Štěpán a KESSLEROVÁ, Petra. Jak prodat nemovitost v době krize. Praha 2009. ISBN 978-80-247-3200-8

Zákon:

- [7] Zákon č. 526/1990 Sb., o cenách. Ve znění pozdějších předpisů.
- [8] Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů. Ve znění pozdějších předpisů

Zdroje z internetu:

- [9] /online/ Český statistický úřad
Dostupné z: <http://www.czso.cz/>
- [10] /online/ Cenové mapy pozemků
Dostupné z: <http://www.cenovemapy.cz/>
- [11] /online/ Zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu.
Dostupné z: <http://business.center.cz/business/pravo/zakony/stavebni/>

- [12] /online/ Kupní síla obyvatelstva
Dostupné z: <http://incoma.cz/v-evropskem-zebricku-kupni-sily-cesko-kleslo-na-26-misto/>
- [13] /online/ Český hydrometeorologický ústav
Dostupné z: <http://www.chmi.cz>
- [14] /online/ České stavební standardy
Dostupné z: <http://www.stavebnistandardy.cz/>

7 SEZNAM TABULEK

Tab. 2-1 Programy pro oceňování nemovitostí

Tab. 2-2 Obecné schéma zjištění obecné ceny nemovitosti

8 SEZNAM GRAFŮ

Graf 2-1: Vyrovnání nabídky s poptávkou

Graf 2-2: Míra inflace

9 SEZNAM OBRÁZKŮ

Obr. 2-1: Podíl nezaměstnaných osob v krajích ČR k 30. 11. 2014

Obr. 2-2: Graf znečištění v ČR

10 SEZNAM VZORCŮ

- [1] Vzorec: Výnosová hodnota
- [2] Vzorec: Zjištění výnosové hodnoty
- [3] Vzorec: Metoda střední hodnoty
- [4] Vzorec: Naegeliho metoda váženého průměru
- [5] Vzorec: Bradáčova úprava metody váženého průměru

11 SEZNAM PŘÍLOH

PŘÍLOHA A: Technická zpráva

Půdorys 1. NP

Půdorys 2.NP

Střecha

Řez

12 PŘÍLOHA A